



Eerika Salo

VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN JA HÄÄTÖ VUOKRANANTAJAN NÄKÖKULMASTA

Vuokralaisen asuttamisvaiheen tilanteen merkitys

VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN JA HÄÄTÖ VUOKRANANTAJAN NÄKÖKULMASTA

Vuokralaisen asuttamisvaiheen tilanteen merkitys

Eerika Salo
opinnäytetyö
Syksy 2013
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

Tekijä: Eerika Salo

Opinnäytetyön nimi: Vuokrasopimuksen purkaminen ja häättö vuokranantajan näkökulmasta: vuokralaisen asuttamisvaiheen tietojen merkitys

Työn ohjaaja: Katja Sankala

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2013

Sivumäärä: 73 + 1 liite

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön aiheena on vuokrasopimuksen purkaminen ja häättö vuokranantajan näkökulmasta: vuokralaisen asuttamisvaiheen tietojen merkitys. Työn toimeksiantajana on asunnonvuokrasalalla toimiva yritys, joka hallinnoi, rakennuttaa sekä isännöi vuokra-asuntoja Oulussa. Opinnäytetyön tärkeimpänä tavoitteena on löytää syitä vuokrasopimusten purkamisten ja häättöjen taustalla ja kehittää toimeksiantajayrityksen palveluprosesseja sekä asukasvalintaa niin, että vuokrasuhteiden ongelmallisia päättymisiä voitaisiin jatkossa ennaltaehkäistä. Opinnäytetyön tavoitteena on vastata seuraaviin kysymyksiin: Mitä vuokranantajan tulee ottaa huomioon asukasvalintaan ja vuokrasopimukseen liittyen?; Millaisia prosesseja ovat vuokrasopimuksen purkaminen ja asuntohäättö ja miksi niihin päädytään?; Millainen yhteys vuokralaisesta asuttamisvaiheesta esiin tulevilla tiedoilla on purkuihin ja häättöihin?; ja Mitä toimeksiantajan tekemät vuokrasopimusten purut ja häädöt vuosina 2010–2011 johtuvat?.

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyön teoriaosuudessa käytetään lainoppia. Keskeisintä lainsäädäntöä ovat laki asuinhuoneiston vuokrauksesta sekä ulosottoaari. Vuokrasopimuksen purkamisella tarkoitetaan irtisanomista voimakkaampaa toimenpidettä, joka perustuu vuokrasuhteen sopimusvelvoitteiden laiminlyöntiin. Vuokrasopimus voidaan purkaa vain huoneenvuokralaisissa mainitulla perusteella. Purkamisella vuokrasuhde voidaan saada päättymään välittömästi. Joskus voi olla, että vuokralainen ei jostakin syystä muuta pois huoneistosta vuokrasuhteen päättymisestä huolimatta. Vuokranantajan on tällöin haettava häättöä. Vuokrasuhteessa häättö tarkoittaa sitä, että vuokralainen veloitetaan luovuttamaan vuokraamansa huoneisto vuokranantajan hallintaan. Häättö on kaksivaiheinen menettely, johon kuuluu häättöperusteen hankkiminen käräjäoikeudelta sekä häättöperusteen täytäntöönpano ulosotossa.

Empiirisessä osuudessa tutkimusmenetelmä on tilastollinen ja siinä tutkitaan toimeksiantajalta saadun aineiston pohjalta purku- ja häättötapauksia aikavälillä 1.1.2010 – 31.12.2011. Tutkimuksen perusteella voidaan tunnistaa jo asuttamisvaiheessa tietäytyyppejä henkilöitä, joiden kohdalla riski vuokrasuhteeseen liittyville ongelmille on suurempi. Purun kohteena olleista henkilöistä valtaosa oli asuttamisvaiheessa pienituloisia työttömiä tai opiskelijoita. Luottotietomerkintöjä asuttamisvaiheessa oli yli puolella niistä henkilöistä, joilta tieto luottotiedoista oli saatavilla. Asunnon tarpeen syyksi oli useimmiten mainittu asunnottomuus tai muuttouhka. Vakuus oli pääsääntöisesti normaalin suuruinen, vaikka henkilön aiemmassa asumisessa olisi ollut ongelmia tai henkilöstä tuli esiin muita selkeitä riskitekijöitä jo asuttamisvaiheessa. Vuokrasopimus tehtiin toistaiseksi voimassa olevaksi puolella tapauksista. Ylivoimaisesti yleisin syy vuokrasopimusten puruille oli vuokranmaksun laiminlyönti ja suurin osa purun kohteena olleista henkilöistä jäi asumisen jälkeen velkaa toimeksiantajalle.

Asiasanat: vuokrasuhde, vuokranantaja, vuokrasopimuksen purkaminen, häättö

Author: Eerika Salo

Title of thesis: Cancellation of the lease contract and eviction from lessor's point of view: the meaning of tenant's settlement stage's information

Supervisor: Katja Sankala

Term and year when thesis was submitted: Autumn 2013 Number of pages: **73 + 1 app.**

ABSTRACT

The topic of this thesis is cancellation of the lease contract and eviction from lessor's point of view: the meaning of tenant's settlement stage's information. The client of this thesis is the rental housing company, which administers, develops, and rules rented apartments in Oulu. The most important target of this thesis is to find the reasons behind cancellations of the lease contracts and evictions, and to improve the client company's service processes and the resident selection, so that problematic terminations of tenancies could be prevented. Target of the thesis is to answer to the following questions: What lessor must take into account about a resident choice and a lease contract?; What kind of processes cancellation of the lease agreement and eviction are, and why lessor will end up to those?; What kind of connection tenant's settlement stage's information has to cancellation of the lease agreement and eviction?; and What is the reason for client's cancellations of lease agreements and evictions 2010-2011?.

A research method in the theoretical part of this thesis is jurisprudence. The most important legislation are Act on Residential Leases and Enforcement Code. Cancellation of the lease contract means stronger action than termination, and it is based on failure of tenancy's obligations. A lease contract can be cancelled only based on Act on Residential Leases. Tenancy can be finished immediately by cancellation of the lease contract. Sometimes there is a situation that a tenant don't move away from apartment in spite of the termination of the tenancy. In that case, lessor must get the eviction. In the tenancy eviction means that tenant must assign the apartment he/she has rented back to the lessor's occupancy. Eviction is a two-step procedure, which includes getting an eviction judgment from the district court, and execution of eviction by the execution office.

In the empirical part of this thesis a research method is statistical, and there's researched cancellations of the lease contracts and evictions based on the client company's material in the period of 2010 – 2011. Based on the research can be recognized certain types of persons already on the settlement stage, who are in the bigger risk to have problems in tenancy. Majority of the people whose lease contract was cancelled were low-income unemployed or students. Over the half of people whose credit information was available had bad credit history. In most cases the reason of housing needs was homelessness or moving threat. Deposit was mostly normal, even if person has had problems in previous housing or there came out some other clear risks. Lease contracts were running until further notice in half of cases. The most common reason for the cancellations of the lease contracts was by far failure of paying rent and the most of the people whose lease contract was cancelled owed to lessor.

Keywords: tenancy, lessor, cancellation of the lease contract, eviction

SISÄLLYS

LYHENTEET.....	7
1 JOHDANTO	8
2 VUOKRA-ASUNNON HAKEMINEN JA ASUKASVALINTA.....	11
2.1 Valtion tukemat vuokra-asunnot.....	11
2.2 Asunnon hakeminen	12
2.3 Asukasvalinta.....	13
2.4 Luottotietojen vaikutus asukasvalintaan.....	15
3 HUONEENVUOKRASOPIMUS	18
3.1 Vuokrasopimuksen kesto ja muoto	18
3.2 Vakuus ja vuokran maksaminen	19
3.3 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja lakkaaminen	20
4 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN	23
4.1 Purkamisperusteet vuokranantajan purkaessa vuokrasopimuksen	23
4.1.1 Vuokranmaksun laiminlyönti	24
4.1.2 Vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto	25
4.1.3 Käyttötarkoituksen vastainen käyttö.....	26
4.1.4 Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä.....	27
4.1.5 Huoneiston huono hoito	28
4.1.6 Järjestysmääräysten rikkominen	28
4.1.7 Muut purkamisperusteet.....	29
4.2 Varoitus.....	29
4.3 Purkamisilmoitus.....	30
5 HÄÄTÖPROSESSI	31
5.1 Häätöperuste ja häädön hakeminen	32
5.2 Häädön toimittaminen	34

5.3 Kustannukset	34
6 TOIMEKSIANTAJA JA TUTKIMUSAINEISTO	36
7 PURKUILMOITUKSET JA HAETUT HÄÄDÖT 2010–2011	38
7.1 Perustiedot puretuista vuokrasopimuksista	38
7.2 Asuttamisvaihe	39
7.2.1 Kotipaikka, päätoimi ja tulot	39
7.2.2 Asunnontarpeen syy ja aiempi asuminen	41
7.2.3 Luottotiedot	44
7.3 Vakuus ja vuokrasopimus	46
7.4 Vuokrattu huoneisto	49
7.4.1 Huoneiston koko, vuokra ja asumistuki	49
7.4.2 Huoneiston sijainti	50
7.5 Vuokrasopimuksen purku	51
7.5.1 Sopimuksen purkuhetki	51
7.5.2 Sopimuksen purkamisperusteet	51
7.5.3 Tilanne purun jälkeen	53
7.6 Toimeksiantajan häädöt 2010–2011	54
7.7 Asumisen kokonaiskesto, päättymisen syy ja saatavat	55
7.7.1 Vuokrasuhteen kesto ja päättymiseen syyt	55
7.7.2 Velkasaatavat asumisen jälkeen	56
8 JOHTOPÄÄTÖKSET	59
9 POHDINTA	67
LÄHTEET	69
LIITTEET	73

LYHENTEET

AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481
HE	Hallituksen esitys
Korkotukilaki	Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta 29.6.2001/604
KKO	Korkein oikeus
OK	Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/205
UMaksuL	Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34
VNA	Valtioneuvoston asetus
YM	Ympäristöministeriön esitys

1 JOHDANTO

Vuokrasuhteen osapuolet, vuokranantaja ja vuokralainen, kykenevät usein neuvottelemaan keskenään maksamattomista vuokrista, häiriökäyttäytymisestä tai muista syistä johtuvista erimielisyyksistä. Aina neuvotteluissa ei kuitenkaan onnistuta ja tuloksena voi olla vuokrasopimuksen purku- tai häätötilanne. Vuokrasopimuksen purkamisella tarkoitetaan sopimuksen irtisanomista voimakkaampaa toimenpidettä ja se perustuu jommankumman vuokrasuhteen osapuolen sopimusvelvoitteiden laiminlyöntiin. Purkamisella vuokrasopimus voidaan saada päättymään ilman irtisanomisaikaa, jopa välittömästi. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481 8:61 § ja 8:63 §; HE 304/94 vp. Yksityiskohtaiset perustelut, 1.1 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 8 luku, 3 kappale; Kanerva ym. 2003, 260.) Häädöllä taas tarkoitetaan oikeudellista prosessia, joka vuokrasuhteessa tarkoittaa sitä, että vuokralainen velvoitetaan tarvittaessa pakkokeinoin luovutamaan vuokraamansa huoneisto takaisin vuokranantajan hallintaan (Kanerva ym. 2003, 361). Häätö voi olla kuukausia kestävä prosessi, jossa mukana ovat häätäjän ja häädettävän lisäksi myös oikeus- ja ulosottoviranomaiset (Jouttimäki 2008, 6, 8, 64).

Opinnäytetyön toimeksiantajana on asunnonvuokrausalalla toimiva yritys, joka hallinnoi, rakennuttaa sekä isännöi vuokra-asuntoja Oulussa. Yritys toteuttaa sosiaalista asuntotuotantoa ja on valtion yleishyödylliseksi nimeämä, joten sen toimintaa säätelee lainsäädäntö valtion tukemista vuokra-asunnoista. Valtion tukemaan asuntokantaan kuuluvien asuntojen käyttö ja luovutus on rajoitettua, joka näkyy muun muassa asukkaiden valintamenettelyssä. Vuokranantaja ei esimerkiksi voi täysin vapaasti valita asunnonhakijoista parhaaksi katsomaansa tai kieltäytyä tarjoamasta asuntoa hakijalle ilman lainmukaista perustetta. Toimeksiantajan toivomuksena ja opinnäytetyön tärkeimpänä tavoitteena on löytää syitä vuokrasopimusten purkamisten ja häätöjen taustalla ja mahdollisesti kehittää palveluprosesseja sekä asukasvalintaa toimeksiantajayrityksessä niin, että vuokrasuhteiden ongelmallisia päättymisiä voitaisiin jatkossa ennaltaehkäistä. Toimeksiantajan nimeä ei julkaista opinnäytetyössä. Toimeksiantajaan liittyvät tiedot on kerätty ja saatu perehtymällä toimeksiantajayrityksen toimintaan.

Opinnäytetyössä tutkitaan tapahtumia ja toimenpiteitä asuttamisvaiheesta vuokrasopimuksen purkamiseen tai häätöön saakka vuokranantajan näkökulmasta sekä selvitetään syitä vuokrasuhteiden ongelmallisten päättymisten taustalla. Yhtenä tavoitteena on selvittää vuokralaisen luottotietomerkintöjen ja muiden asuttamisvaiheessa esiin tulleiden seikkojen yhteys vuokrasopimusten purkamisiin tai häätöihin.

Tutkimuskysymyksiä on neljä:

- 1) Mitä vuokranantajan tulee ottaa huomioon asukasvalintaan ja vuokrasopimukseen liittyen?
- 2) Millaisia prosesseja ovat vuokrasopimuksen purkaminen ja asuntohäätö ja miksi niihin päädytään?
- 3) Millainen yhteys vuokralaisesta asuttamisvaiheesta esiin tulevilla tiedoilla on purkuihin ja häätöihin?
- 4) Mistä toimeksiantajan tekemät vuokrasopimusten purut ja häädöt vuosina 2010–2011 johtuvat?

Opinnäytetyössä tutkimuksen kohteena ovat vain asumiskäyttöön tarkoitetut arava- tai korkotuki-vuokra-asunnot. Työn ulkopuolelle on siis rajattu esimerkiksi liikehuoneistot ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Tutkimuksen yhdeksi näkökulmaksi haluttiin ottaa nuoret vuokralaiset, joten tutkimusaineisto on rajattu koskemaan ainoastaan asuttamisvaiheessa 17–29 –vuotta olleita henkilöitä. Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyön teoriaosuudessa käytetään lainoppia, joten työn ensisijaiset lähteet löytyvät voimassa olevasta lainsäädännöstä. Keskeisimmät lähteet ovat laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, aravalaki (17.12.1993/1189), aravarajoituslaki (17.12.1993/1190), luottotietolaki (11.5.2007/527), oikeudenkäymiskaari (1.1.1734/4) sekä ulosotokaari (15.6.2007/205).

Opinnäytetyön empiirisessä osuudessa tutkimusmenetelmänä on tilastollinen tutkimus. Empiirisessä osassa tutkitaan toimeksiantajan aineiston pohjalta toimeksiantajayrityksen vuokralaisiin kohdistuneita purku- ja häätötapauksia aikavälillä 1.1.2010 – 31.12.2011. Toimeksiantajan tekemiä purkuilmoituksia kyseisellä aikavälillä oli yhteensä 169 ja häätöhakemuksia tehtiin 41. Tutkitavia vuokralaisia aineistossa on yhteensä 146 eli osalle vuokralaisista vuokrasopimuksen purkuilmoituksia oli tehty useampia ja osa tehdyistä puruista koski kahden hengen ruokakuntia. Aineiston tiedot on kerätty 39 kohtaa sisältävälle tutkimuslomakkeelle (Liite 1), jonka avulla on mahdollisimman kattavasti pyritty keräämään vuokrasopimusten purkuihin sekä häätöihin mahdollisesti vaikuttaneita syitä. Tutkimuslomakkeita täytettiin yhteensä 176.

Opinnäytetyö etenee loogisessa järjestyksessä niin, että se alkaa teoriaosuudella (luvut 2-5). Työn teoriaosuudessa tarkastellaan valtion tukemiin vuokra-asuntoihin ja asukasvalintaan liittyviä säännöksiä, kuvataan vuokrasuhde asukasvalintavaiheesta vuokrasopimuksen päättymiseen saakka sekä tarkastellaan vuokrasopimuksen purkamista ja häätöä prosesseina. Sen jälkeen kerrotaan lyhyesti toimeksiantajasta ja tutkimusaineistosta (luku 6) ja raportoidaan tutkimuksen

tulokset (luku 7). Lopuksi (luvut 8 ja 9) esitetään johtopäätökset sekä pohdinta ja kerrotaan työssä käytetyt lähteet sekä työn liitteet.

2 VUOKRA-ASUNNON HAKEMINEN JA ASUKASVALINTA

2.1 Valtion tukemat vuokra-asunnot

Valtio voi myöntää asuntolainoja eli arava- tai korkotukilainoja vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen kunnalle tai muulle julkisyhteisölle, yleishyödylliselle ja asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen eli ARA:n (entinen valtion asuntorahasto) nimeämälle yhteisölle sekä edellä mainittujen yhteisöjen omistamalle osakeyhtiölle (Aravalaki 1:1.1 § ja 3:15 §; Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604 1:5 § ja 2:9.1 §). Yleishyödyllisyydellä tarkoitetaan muun muassa sitä, että yhteisön tai yhtiön toimialana on vuokrata rakennuttamiaan vuokra-asuntoja sosiaalisin perustein. Yhteisö myös ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi ja yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena. (Aravalaki 3:15a § k. 1, 2 ja 8; Korkotukilaki 4:24.1 § 1,2 ja 8 k.) Arava- ja korkotukilainoja myönnetään sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella asuntojen kehittämiseen (Aravalaki 1:5.1 §; Korkotukilaki 1:4.1 §).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ohjaa ja valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa sekä arava- ja korkotukilainoitettujen asuntokannan käyttöä, ja se vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Suomen vuokra-asunnoista hieman yli puolet eli noin 400 000 on valtion lainoituksella tai tuella rakennettuja ja loput asunnoista ovat vapaarahoitteisia. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013a ja 2013b, hakupäivä 19.10.2013.) Vuonna 2000 voimaan tulleen yleishyödyllisyyslainsäädännön jälkeen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrä on kuitenkin romahtanut. Yleishyödyllisyysäännökset rajoittavat vuokratilojen omistajia asuntojen käytössä ja luovuttamisessa, asukkaiden valintamenettelyssä, vuokrien määrittämisessä sekä vakuuksien käytössä. Rajoitusten tavoitteena on muun muassa säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokratyössä sekä pitää asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina. (Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 9/600/2013, 4; Lakialoite 11/2013 vp, 1-2.)

Yksi keskeisimmistä valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista on vuokrien määräytymisen säänteleminen. Vuokran tulee määräytyä omakustannusperiaatteen mukaisesti. Lain mukaan vuokralaisilta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Omakustannusperiaate tarkoittaa siis sitä, että vuokratuloilla katetaan kaikki talon menot.

Näin ollen yhden vuokralaisen laiminlyönnit vuokranmaksusta johtuva vajе voi ohjautua muiden vuokralaisten maksettavaksi. (Aravarajoituslaki 7.1 §; Korkotukilaki 2:13.1§; Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 9/600/2013, 4; Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat SVA ry & Vuokralaisten Keskusliitto ry. 2008, 4.) Valtion tuemasta tuotannosta on tullut vuokrataloyhtiöille taloudellisesti kannattamatonta ja hallitus onkin tekemässä esitystä eduskunnalle arava- ja korkotukilainsäädännön muuttamisesta. (Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 9/600/2013, 3-4; Lakialoite 11/2013 vp, 1-2.)

2.2 Asunnon hakeminen

Arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen tulee olla julkisesti haettavina (Aravalaki 3:15a.1 § 2 k.). Käytännössä asunnot ilmoitetaan yleensä haettaviksi Internetissä tai sanomalehdessä. Asunnonhakija voi jättää hakemuksen milloin tahansa, koska käytössä on yleensä niin sanottu jatkuva hakumenettely. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 7.)

Ympäristöministeriö on asetuksellaan määritellyt arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeen sekä sen liitteet. Asuntoja on haettava kirjallisesti ja lomake voi olla myös sähköisessä muodossa. Asuntohakemuksessa olisi mainittava ainakin huoneistoon asumaan tulevien henkilötiedot, haettavaa huoneistoa koskevat tiedot, hakijan asunnontarpeen syy, nykyistä asuntoa koskevat tiedot sekä hakijan/hakijoiden tulot ja varallisuus. Hakulomake tulee lisäksi päivätä ja allekirjoittaa. Lomakkeessa on oltava maininnat, että annetut tiedot vakuutetaan oikeiksi, ja että olosuhteiden muuttuessa hakemus on korjattava muutoksia vastaavaksi. Hakemuksen tarkoituksena on selvittää asukasvalitsijalle sellaiset tiedot, joiden perusteella hän pystyy tarjoamaan vapautuneen asunnon sitä eniten tarvitsevalle, ja hakijoita pitäisi pystyä myös vertailemaan hakemuksessa annettujen tietojen perusteella. (Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä 19.10.2006/904 1 §; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 8.)

Asuntohakemukseen on lisäksi liitettävä selvityksiä. Näitä selvityksiä ovat muun muassa kaikkien työssäkäyvien huoneistoon muuttavien palkkatodistukset bruttokuukausiansioista, verotodistukset (verotuspäätös sekä esitäytetyn veroilmoituksen erittelyosa viimeksi toimitetusta verotuksesta) yli 18-vuotiailta, todistus eläkkeen määrästä, selvitys mahdollisen omaisuuden käyvästä arvosta, raskaustodistus sekä muut mahdolliset todistukset, joihin hakija haluaa vedota. Selvitykset toimitetaan asunnon omistajan edellyttämänä ajankohtana, kuitenkin viimeistään ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. (YM 904/2006 2.1 §; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 9.)

Vuokra-asuntohakemukset ja niiden liitteet ovat salaisia, koska ne sisältävät yleensä tietoja hakijan taloudellisesta tilanteesta ja joskus myös terveydentilasta. Hakemukset liitteineen tulisi säilyttää viiden vuoden ajan. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 10-11.)

2.3 Asukasvalinta

Asukasvalinnasta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin säädetään lailla. Asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Etusijalla valinnassa ovat asunnottomat sekä muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat asunnonhakijat. (Aravarajoituslaki 4b.1-2 §.) Tavoitteena on, että valtion tukemat vuokra-asunnot vuokrattaisiin asuntoa eniten tarvitsevalle ja samanaikaisesti pyritään sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin sekä talojen monipuolisiin asukasrakenteisiin (Aravarajoituslaki 4a §). Tarkoituksena on myös se, ettei useita vaikeasti asutettavia asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 12).

Varsinaisia asukasvalintaperusteita ovat siis hakijan asunnontarve, varallisuus sekä tulot (Aravarajoituslaki 4b.1 §). Asukasvalintaperusteita täsmennettiin vuonna 2006 voimaan tulleella lakimuutoksella, jonka mukaan etusijalle voidaan asettaa asunnon sijaintikunnan jäsen, kun hakijoita on useita ja he tasavertaisessa asemassa varsinaisten asukasvalintaperusteiden kannalta. Yksityiskohtaisemmin asukasvalinnasta aravavuokra-asuntoihin säädetään valtioneuvoston asetuksella. (Aravarajoituslaki 4b.2 § ja 4b.4 §; HE 47/2006 vp, 1.) Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioitaessa otetaan huomioon kokonaisuutena kaikki asukasvalintaperusteet siten, että asuntoa eniten tarvitseva hakija asetetaan etusijalle (VNA 166/2008 5.1 §).

Valtioneuvoston asetuksen mukaan asukasvalintaperusteista voidaan tietyissä tilanteissa poiketa. Perusparannettavassa asunnossa asuvalle voidaan osoittaa toinen vuokra-asunto tuloista ja varallisuudesta riippumatta. Jos asunto tulee vuokra-asuntokäytössä olevan talon ylläpidon ja hoidon kannalta välttämättömän henkilön, kuten talonmiehen tai huoltomiehen, käyttöön, voidaan valintaperusteista myös poiketa. Hakija voidaan valita asukkaaksi tulojen ja varallisuuden määrästä riippumatta myös silloin, jos ruokakunnat vaihtavat keskenään vuokra-asunnosta toiseen, tai jos ruokakunta vaihtaa saman omistajan vuokra-asunnosta toiseen. Lisäksi huoneenvuokralain 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutetun henkilön kohdalla voidaan poiketa asukasvalintaperusteista. (VNA 166/2008 6:1 § k. 1-5; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 21.)

Jos asukasvalintaperusteiden edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muukin hakija. Tällöin asukkaaksi on valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä valintaperusteiden mukaisia edellytyksiä. (VNA 166/2008 8 §.)

Asukkaiden valintaperusteiden noudattamista valvoo kunta (Aravarajoituslaki 4d.1 §). Jokainen asukasvalintapäätös perusteluineen tulisi tehdä kirjallisena kunnan ilmoittamalla tavalla. Vuokra-asunnon omistaja vastaa aina asukasvalinnan oikeellisuudesta, vaikka olisi antanut asukasvalinnan esimerkiksi yksityisen yrityksen hoidettavaksi. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 10.)

Hakijan *asunnontarvetta* arvioitaessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asumisolosuhteet sekä niiden parantamistarpeen kiireellisyys, ruokakunnan koko sekä ikärakenne (VNA 166/2008 2 §). Kaikkein kiireellisimmässä asunnontarpeessa katsotaan olevan hakija, joka on asunnoton tai vastaavassa tilanteessa oleva (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 19). Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa on hakija, joka on viranomaisen päätöksellä ilman omaa syytä velvoitettu muuttamaan asunnostaan tai joka on muuttamassa paikkakunnalle, josta on saanut työpaikan. Kiireellinen asunnontarve katsotaan olevan muun muassa tilanteissa, jossa asunnonhakijan pysyvä sairaus tai vamma edellyttää lääkärintodistuksen mukaan terveellisempää tai sopivampaa asuntoa tai jossa hakija on perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa. Muita asunnontarpeen syitä voivat olla esimerkiksi perhepiirissä olevat ristiriidat, perheen perustaminen tai nykyisten asumiskustannusten suuruus suhteessa tuloihin ja varallisuuteen. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 19-20.)

Hakijaa ei saa valita asukkaaksi valtion tukemaan vuokra-asuntoon, jos hänellä on varaa hankkia tarvettaan vastaava oma asunto ilman valtion tukea. Muutoin *varallisuus* otetaan huomioon asukasvalintaan vaikuttavana tekijänä. (VNA 166/2008 3.3 §.)

Varallisuudella tarkoitetaan hakijan nettovarallisuutta eli omaisuuden myyntihinnasta vähennetään omaisuuteen kohdistuvat velat. Asuntorahasto on antanut suuntaa antavat varallisuusrajat, jossa raja yksinhakijalla tällä hetkellä on pääkaupunkiseudulla 50 000 – 77 000 euroa ja Oulussa 34 000 euroa. (Keva 2013, hakupäivä 19.10.2013; Oulun kaupunki 2013, hakupäivä 19.10.2013.) Varallisuutena otetaan huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei varallisuuden arvo ole vähäistä tai jollei se ole hakijalle välttämätön elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan toimeentulon hankkimiseksi (VNA 166/2008 3.1 §).

Hakijaruokakunnan *tuloja* ovat hakijoiden pysyvät bruttotulot kuukaudessa, joiksi lasketaan esimerkiksi palkkatulot, eläkkeet ja pääomatulot. Tuloksi ei lueta esimerkiksi asumistukea, toimeentulotukea, opintotukea, lapsilisää tai elatustukea. (VNA 166/2008 4,1 §; Asumistukiasetus 12.11.1992/949 1 §.) Aiemmin aravavuokra-asuntojen asukasvalinnassa sovellettiin tuloarajoja, mutta niistä on luovuttu vaiheittain niin, että vuonna 2008 tuloarajat poistuivat kokonaan. Muutoksen tavoitteena oli parantaa keskituloisten hakijaruokakuntien mahdollisuuksia saada kohtuuhintainen vuokra-asunto sekä tuoda asukasvalintaan joustavuutta niin, etteivät heikommassa asemassa olevat hakijat kärsi muutoksesta, vaan ovat edelleen etusijalla asukasvalinnassa. (Hirvonen 2010, 5.)

Tuloarajojen poistumisesta huolimatta hakijan tulot kuuluvat edelleen asukasvalintaperusteisiin. Pienituloiset ja vähävaraiset ruokakunnat pitäisi asettaa suurituloisempien ja varakkaampien hakijoiden edelle, kun useamman hakijaruokakunnan asunnontarve on yhtä suuri. (VNA 166/2008 5.2 §; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 14.)

2.4 Luottotietojen vaikutus asukasvalintaan

Luottotiedot määritellään lain mukaan tiedoiksi, jotka koskevat henkilön maksukykyä tai maksuhalukkuutta, ja joita käytetään luottoa myönnettäessä tai luottoa valvottaessa. Luottotietorekisterillä tarkoitetaan rekisteriä, johon luottotietotoiminnan harjoittaja tallettaa luottotietoja edelleen luovuttamista varten. Rekisterin tarkoituksena on antaa käsitys henkilön taloudellisesta asemasta. (Luottotietolaki 11.5.2007/527 1:3.1 § k. 1 ja 8; Suomen Asiakastieto Oy 2013a, hakupäivä 19.10.2013.) Suomen johtava luottotietotoimintaa harjoittava yritys on Suomen Asiakastieto Oy (Kuluttajavirasto 2013a, hakupäivä 19.10.2013).

Luottotietorekisteristä voi löytyä henkilöä koskevia seuraavia luottotieto- tai maksuhäiriömerkintöjä: tiettyjä konkurssia ja velkajärjestelyä koskevia tietoja, viranomaisen toteamia tai velkojan ilmoittamia maksuhäiriötietoja, ulosottotietoja, velallisen itse tunnustamia maksuhäiriötietoja, kuulustelutietoja, suorituksen maksamistietoja sekä luottokelpoisuuden arviointitietoja (Luottotietolaki 4:13.1 §). Rekisteristä käy siis ilmi esimerkiksi henkilölle velkomusasioissa annetut tuomiot sekä ulosottomenettelyssä todetut varattomuudet (Suomen vuokranantajat ry 2013, hakupäivät 4.11.2012 ja 19.10.2013). Lisäksi rekisteriin saa luonnollisesta henkilöstä tallettaa yksilöintitiedot eli henkilön nimen, yhteystiedot sekä henkilötunnuksen sekä toimintakelpoisuutta koskevat tiedot eli esimerkiksi tiedon siitä, onko henkilö edunvalvonnassa ja millä tavoin henkilön toimintakelpoi-

suutta on rajoitettu (Luottotietolaki 4:12.1 § 1 ja 3 k.; Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442 7:67.1 §).

Maksuhäiriö- tai luottotietomerkintä rekisteröidään, kun tieto maksun laiminlyönnistä on todettu tuomioistuimen lainvoimaisella tuomiolla tai yksipuolisella tuomiolla tai ulosottoviranomaisen toimituksella. Viranomaisten toteamien maksuhäiriömerkintöjen lisäksi rekisteriin voidaan merkitä velkojan ilmoituksen perusteella tieto kulutusluottosopimukseen perustuvan maksun laiminlyönnistä. Suurin osa luottotietomerkinnöistä on viranomaisten vahvistamia julkisia tuomioita tai päätöksiä. (Luottotietolaki 4:13.1 § 3 ja 5 k.; Suomen Asiakastieto Oy 2013a, hakupäivä 19.10.2013.) Tietoja luottotietorekisteriin toimittavat siis muun muassa käräjäoikeudet, ulosottovirasto, oikeusrekisterikeskus ja rahoitusyhtiöt. Tiedot eivät päivitty rekisteriin välittömästi, vaan osa jopa kuukauden viiveellä. (Suomen Vuokranantajat ry 2013, hakupäivä 19.10.2013.) Luottotietomerkinnät eivät säily rekisterissä ikuisesti, vaan tietyn määräajan riippuen maksuhäiriömerkinnän laadusta. Pääsääntöisesti säilytysajat ovat seuraavat: kulutusluottoon liittyvä maksuhäiriö kaksi vuotta, ulosotossa todettu varattomuus tai muu ulosottoeste sekä velkomustuomio kolme vuotta ja yksityishenkilön konkurssi viisi vuotta. Mikäli velan maksaa, tulee tieto maksun suorittamisesta häiriömerkinnän yhteyteen, mutta luottotietomerkintä ei kuitenkaan poistu rekisteristä. (Luottotietolaki 4:18.1 §; Suomen Asiakastieto Oy 2013a, hakupäivä 19.10.2013.)

Maksuhäiriömerkintöjen määrä on ollut voimakkaassa kasvussa. Vuoden 2013 ensimmäisellä puolikkaalla uusia maksuhäiriömerkintöjä henkilöille rekisteröitiin lähes miljoona, kun vielä vuonna 2006 merkintöjen määrä samalla aikavälillä oli alle 250 000. Kesäkuun lopussa 2013 Suomessa oli 356 138 henkilöä, joilla on maksuhäiriö. Eniten maksuhäiriöitä oli 25–29 –vuotiailla. Oululaisista täysi-ikäisistä henkilöistä 7,9 prosentilla oli maksuhäiriömerkintä vuonna 2012. (Asiakastieto 2013b ja 2013c, hakupäivä 19.10.2013.)

Vuokranantajalla on lakiin perustuva oikeus tarkastaa vuokra-asunnon hakijan luottotiedot ennen vuokrasopimuksen tekemistä eikä tarkastamiseen tarvita hakijan suostumusta. Luottotietokyselystä on kuitenkin ilmoitettava kyselyn kohteelle. Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kysely voidaan tehdä vain perinnän suunnittelua varten tai vuokralaisen suostumuksella. (Luottotietolaki 4:19.1 § 5 k.; Suomen Vuokranantajat ry 2013, hakupäivä 19.10.2013.) Vuokranantajalle suositellaan asunnonhakijan luottotietojen tarkastusta, sillä maksuhäiriömerkintöjen on katsottu ennustavan aika hyvin henkilön tulevaa maksukäyttäytymistä. Kuitenkin häiriömerkintöjä tulisi aina tarkastella tapauskohtaisesti – joskus kysymyksessä on voinut olla henkilön tilapäinen, ohimennyt maksukyvyttömyys ja hän voi osoittaa esimerkiksi säännöllisillä tuloilla tai aiempien velko-

jen maksulla tilanteensa olevan asunnonvuokraushetkellä toinen. (Suomen Vuokranantajat ry 2013, hakupäivä 19.10.2013.)

Arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa asukasvalintaan ovat tutkimusten ja selvitysten mukaan varsinaisten aravarajoituslaissa säädettyjen valintaperusteiden ohella vaikuttaneet myös luottotiedot. Maksuhäiriömerkinnät eivät kuitenkaan saisi olla este asunnon osoittamiselle ainakaan merkintöjen ollessa vähäisiä, tai kun hakijan maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, ettei maksujen laiminlyönti ole toistuvaa. Jos hakijalla on vuokratästejä sille vuokranantajalle, jolta hän hakee asuntoa, ei voida edellyttää, että hakijalle vuokrattaisiin asunto uudelleen. (Eduskunnan oikeusasiamiehen kannanotto 11.11.2008 dnro 1354/4/07, kohta 3.2.; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 21.)

Aravarajoituslain 4c §:n 2 momentin mukaan asukasvalinnan etusijajärjestyksestä voidaan poiketa, jos se on perusteltua vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. Pelkän maksuhäiriömerkinnän perusteella ei kuitenkaan ole oikeutettua tehdä asunnonhakijasta sellaisia sosiaalisia johtopäätöksiä, joilla voisi olla merkitystä asukasrakenteen kannalta, koska maksuhäiriöiden taustalla olevat seikat vaihtelevat niin suuresti. On katsottu, että maksuhäiriömerkinnöissä olisi kiinnitettävä huomiota häiriöiden ajankohtaan ja toistuvuuteen sekä velkasuhteiden perusteisiin. Selkeimmin vuokranmaksun laiminlyönnin vaaran on katsottu tulevan esille tapauksissa, joissa asunnonhakija on jo aiemmin laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuuttaan jollekin vuokratalon omistajalle ja velkaa on edelleen suorittamatta. (Eduskunnan oikeusasiamiehen kannanotto 11.11.2008 Dnro 1354/4/07, kohta 3.3.)

3 HUONEENVUOKRASOPIMUS

Kun asunnonhakijoista on löydetty ja valittu uusi vuokralainen, tehdään vuokranantajan ja uuden vuokralaisen välillä vuokrasopimus. Sopimuksen tärkein tehtävä on sitoa osapuolet oikeudelliseen suhteeseen ja samalla osoittaa sopimuksen osapuolet. Sitovuudella tarkoitetaan sitä, että sopimuksen rikkovaa osapuolta uhkaa yleensä oikeudellinen sanktio ja häntä vastaan voidaan ryhtyä toimenpiteisiin, joilla rikkovaa osapuolta taivutellaan tai pakotetaan toimimaan sopimuksen mukaisesti. Tällaisessa tilanteessa viranomaiset, kuten oikeuslaitos tai täytäntöönpanoviranomainen, ovat yleensä toisen sopijapuolen käytettävissä. (Saarnilehto 2009, 5.)

Asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksella vuokrataan vuokralaisen käytettäväksi asumiseen rakennus tai sen osa eli huoneisto (AHVL 1:1.1 §). Vuokrasopimuksen osapuolina ovat vuokralainen ja vuokranantaja ja heitä sitova oikeudellinen suhde on vuokrasuhde (Saarnilehto 2009, 5; Kuluttajaliitto ry 2012, 2). Vuokrasopimuksen sisältöön vaikuttavat lainsäädäntö sekä osapuolten keskenään sopimat seikat. Osapuolet voivat suhteellisen vapaasti sopia useista vuokrasuhteen sisältöön liittyvistä asioista, kuten esimerkiksi huoneiston kunnosta ja kunnossapitovastuun jakautumisesta. Lainsäädäntö asettaa kuitenkin molemmille osapuolille oikeuksia ja velvollisuuksia, joista ei pääosin voida sopia toisin. Tarkoituksena on, ettei sopimuksilla voida vähentää vuokralaisen oikeuksia. (AHVL 1:3 §; Kuluttajaliitto ry 2012, 2.) Huoneenvuokralain pakottavia säännöksiä ovat esimerkiksi kielto laissa säädettyä vakuuden maksimimäärää suuremmasta vakuudesta sekä irtisanomisaikaa ja vuokrasopimuksen purkamista koskevat säännökset vuokranantajan purkaessa sopimuksen (AHVL 1:8.2 §, 7:52.4 § ja 8:65.1 §; Kanerva ym. 2003, 57–58).

3.1 Vuokrasopimuksen kesto ja muoto

Huoneenvuokrasopimus on joko määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Määräaikaisen sopimuksen voi tehdä periaatteessa millaiselle ajanjaksolle tahansa. Jos kuitenkin saman vuokralaisen kanssa tehdään useammin kuin kahdesti peräkkäin enintään kolmen kuukauden pituinen määräaikainen vuokrasopimus, katsotaan vuokrasopimus toistaiseksi voimassa olevaksi. Näin on pyritty vähentämään lyhyiden määräaikaisten sopimusten käyttöä. (AHVL 1:4.1 §; Kuluttajaliitto ry 2012, 5.)

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy määräajan umpeuduttua joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta (AHVL 1:4.2 §). Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voivat sopimuksen mo-

lemmat osapuolet irtisanoa päättymään irtisanomisajan kuluttua, ellei toisin ole sovittu (AHVL 7:51.1 §; Kuluttajaliitto ry 2012, 5). Sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva sopimus voivat päättyä myös vuokrasopimuksen purkamiseen (Kanerva ym. 2003, 61).

Huoneenvuokralain ja hyvän vuokratavan mukaan vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti (1:5.1 §; Hienonen ym. 2010, 19). Suullisesti tehty sopimus ei kuitenkaan ole automaattisesti pätemätön, vaan seurauksena on ainoastaan se, että vuokrasopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi (AHVL 1:5.1 §; Kanerva ym. 2003, 62-63). Vuokrasopimuksen osapuolten on kuitenkin perusteltua tehdä sopimus kirjallisesti myös siitä syystä, että muuten sopimuksen ehtojen toteuttaminen on vaikeaa (Kanerva ym. 2003, 65). Vuokrasopimus voi syntyä myös konkludenttisesti eli osapuolten tosiasiallisten toimien seurauksena ilman nimenomaista tahdonilmaisua. Tällainen tilanne voi olla kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun vuokranantaja luovuttaa huoneiston avaimet vuokralaiselle, joka alkaa käyttää huoneistoa ja maksaa vuokraa. (Kanerva ym. 2003, 64.)

Ympäristöministeriö on antanut mallin vuokrasopimuksesta (Ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta 1.7.2004/537). Alan järjestöt ovat lisäksi laatineet hyvää vuokratapaa koskevat ohjeet, joiden tarkoituksena on edesauttaa ongelmattoman ja toimivan huoneenvuokrasuhteen luomisessa (Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ym. 2008, 1). Tärkeimpinä vuokrasopimuksessa sovittavina ehtoina voidaan pitää sopimuksen kohteen määrittelyä, osapuolten yhteystietoja, vuokra-aikaa, vuokran määrää sekä huoneiston kuntoa ja kunnossapitovastuuta (Kanerva ym. 2003, 65).

3.2 Vakuus ja vuokran maksaminen

Vakuuden tarkoituksena on turvata vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttäminen ja se voi koskea jompaakumpaa tai molempia vuokrasuhteen osapuolia. Yleisimmin vakuus kuitenkin vaaditaan vuokralaiselta. (AHVL 1:8.1 §; Hienonen ym. 2010, 84.) Useimmiten vakuus maksetaan rahana: vuokralainen maksaa vuokranantajalle tietyn rahasumman, jonka vuokranantaja palauttaa vuokrasuhteen päättyttyä, mikäli vuokralainen on täyttänyt kaikki sopimusvelvoitteensa (Kanerva ym. 2003, 77). Vakuuden määrän on oltava kohtuullinen eikä se saa ylittää kolmen kuukauden vuokran määrää (AHVL 1:8.2 §; Hienonen ym. 2010, 84). Aravavuokralalossa lähtökohtana on Aran asukasvalintaohjeiden mukaan oltava, ettei liian suuri vakuus estä pienituloisen vuokralaisen asunnon saantia, mutta ohjeissa ei kuitenkaan määritellä erikseen vakuuden maksimimäärää (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 10).

Vakuus on vuokranantajan kannalta yksi merkittävimmistä turvakeinoista ennakoida mahdollisia tappioita, jotka aiheutuvat vuokralaisen laiminlyönneistä. Vuokralaisen suorittama vakuus turvaa vuokranmaksun lisäksi huoneiston huolellista hoitamista sekä muitakin vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksia. Vuokrasopimukseen onkin selkeyden vuoksi hyvä kirjata, että vakuus suoritetaan kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi. Vakuus säilyy vuokranantajan hyväksi ja hallussa koko vuokrasuhteen ajan eikä vuokralaisella ole siten oikeutta ilmoittaa, että vakuutta käytetään vuokranmaksuun vuokrasuhteen aikana. Vakuutta voidaan käyttää kaikissa vuokrasuhteissa ja se on vakiintunut käytäntö myös aravalainoitetuissa vuokratoimistoissa. (Kanerva ym. 2003, 76-77; Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ym. 2008, 4.)

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vapaasti sopia vuokran suorittamisen ajankohdasta. Mikäli maksuajankohdasta ei ole sovittu, on vuokra lain mukaan maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Vuokranmaksukautena pidetään kalenterikuukautta, ellei toisin ole sovittu. (AHVL 4:34.1 §; Kanerva ym. 2003, 177.) Vuokran maksaminen eräpäivänä on vuokralaisen päävelvollisuus ja hyvä vuokratapa edellyttää, että vuokralainen ilmoittaa mahdollisista vuokranmaksuvaikeuksistaan vuokranantajalleen heti niiden ilmaantuessa (Hienonen ym. 2010, 33; Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ym. 2008, 2).

AHVL:n 4 luvun 34.3 §:n mukaan ”vuokra on maksettava myös huoneiston hallintaoikeuden keskeytykseltä ja hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen tai tältä oikeutensa johtanut edelleen käyttää huoneistoa”. Vuokralainen on siis velvollinen maksamaan vuokraa riippumatta siitä käyttääkö hän vuokraoikeuttaan vai ei. Vuokra on maksettava siitä päivästä alkaen, jona vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa. Sillä, että vuokralainen muuttaa toisessa huoneistoon vasta myöhemmin, ei ole merkitystä. Vuokralaisen on myös maksettava vuokra irtisanomisaikansa loppuun saakka, vaikka hän muuttaisikin huoneistosta jo aiemmin. Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokralainen on vuokranmaksuvelvollinen koko määräajan, vaikka muuttaisi jo ennen määräajan päättymistä. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa myös sopimuksen päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos hän vielä tällöin käyttää huoneistoa. Tällainen tilanne voi olla kyseessä esimerkiksi silloin, jos vuokralainen jää asumaan huoneistoon irtisanomisen johdosta päättyneen vuokrasopimuksen jälkeen. (Kanerva ym. 2003, 179.)

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanominen ja lakkaaminen

Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten yleisin päättymistapa on sopimuksen irtisanominen (Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ym. 2008, 8). Kun toistaiseksi voimassa

oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua (AHVL 7:51.1 §). Irtisanomisaika lasketaan lain mukaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jona irtisanominen on suoritettu. Vuokralaisen irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen on irtisanomisaika yksi kuukausi. Jos vuokranantaja irtisanoor vuokrasopimuksen, on irtisanomisaika vuokrasuhteen kestosta riippuen joko kolme tai kuusi kuukautta. Irtisanomisajasta voidaan myös sopia, mutta ei kuitenkaan niin, että sopiminen heikentää vuokralaisen asemaa. Sopimus, jolla vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään tai vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään, on mitätön. (AHVL 7:52 §; Hienonen ym. 2010, 54.)

Määräaikainen vuokrasopimus voi päättyä irtisanomisen johdosta vain poikkeustapauksissa (AHVL 7:51.2 §). Vuokranantajalle voidaan antaa tuomioistuimen luvalla kyseinen irtisanomisoikeus, jos hän tarvitsee huoneiston omaan käyttöönsä syystä, jota hän ei ollut voinut ottaa huomioon sopimusta tehtäessä, tai jos muusta syystä sopimuksen voimassaolo sovittun määräajan loppuun olisi vuokranantajan kannalta ilmeisen kohtuutonta (AHVL 7:55.3 §). Vuokralainen ja vuokranantaja voivat keskenään sopia määräaikaisen sopimuksen päättämisestä ennen määräajan loppua. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan myös purkaa sopimuksen toisen osapuolen aiheuttaessa sopimusrikkomuksen. (Kuluttajaliitto 2012, 18.)

Vuokrasopimus on irtisanottava aina kirjallisesti. Hyvän vuokratavan mukaan tekstiviesti tai sähköposti ei täytä lain mukaista vaatimusta ilmoituksen kirjallisesta muodosta. Irtisanomisilmoitus tulee toimittaa todistettavasti eli siten, että sen vastaanottaminen voidaan varmistaa. Ilmoitus on todistettavasti toimitettu, kun vastaanottaja kuittaa irtisanomisilmoituksen tai sivullinen todistaja todistaa nähneensä tiedoksiannon. Yksi vaihtoehto on myös käyttää haastemiestä, joka todistaa irtisanomisilmoituksen saapuneen vastaanottajalle. Kirjatun kirjeen lähettäminen ei riitä todistukseksi irtisanomisilmoituksen toimittamisesta. (AHVL 7:54.1-3 §; Hienonen ym. 2010, 54-55.)

Vuokranantajan tulee irtisanoessaan sopimuksen mainita irtisanomisilmoituksessa vuokrasuhteen päättymisajankohta sekä irtisanomisen peruste. Peruste ei saa olla vuokrasuhteessa noudatettavan hyvän tavan vastainen ja perusteen on oltava aina todenmukainen. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen tulee peruste irtisanomiselle mainita, jos irtisanominen edellyttää lain mukaan erityistä perustetta. (AHVL 7:54.1-2 §; Hienonen ym. 2010, 54-55.)

Vuokrasopimuksen lakkaamisella tarkoitetaan sitä, että vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa ja vuokranantajan velvollisuus pitää huoneisto vuokralaisen käytettävissä päättyvät välittömästi (Kanerva ym. 2003, 291). Vuokrasopimus lakkaa, kun huoneisto tuhoutuu esimerkiksi tulipalossa tai viranomaisen kieltää huoneiston käyttämisen. Jos lakkaaminen on aiheutunut vuok-

ranantajan viaksi luettavasta syystä, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen. Mikäli vuokrasopimus lakkaa jo ennen kuin vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa, on vuokranantajalla velvollisuus viipymättä ilmoittaa asiasta vuokralaiselle. Vuokralaisella on oikeus vahingonkorvaukseen, jos vuokranantaja laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa. (AHVL 8:67 §; Kanerva ym. 2003, 291-292.)

4 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Vuokrasopimuksen purkaminen on irtisanomista voimakkaampi toimenpide, jolla vuokrasopimuksen osapuoli voi saada sopimuksen päättymään ilman irtisanomisaikaa, jopa välittömästi. Oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen tietyin perustein on sekä vuokranantajalla että vuokralaisella. Yleensä purkamisperusteet liittyvät jommankumman osapuolen sopimusvelvoitteiden laiminlyöntiin. (AHVL 8:61 § ja 8:63 §; HE 304/94 vp. Yksityiskohtaiset perustelut, 1.1 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 8 luku, 3 kappale; Kanerva ym. 2003, 260.)

Vuokralaisella on oikeus heti purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokratun huoneiston käyttämisestä aiheutuu terveydellistä vaaraa. Tällaisessa tilanteessa vuokralaisella on näyttövelvollisuus siitä, että terveysvaara on todella olemassa. (AHVL 8:63.1 §; Kanerva ym. 2003, 281-282.) Purkamisoikeus vuokralaisella on myös, mikäli vuokranantaja rikkoo tärkeintä vuokrasopimukseen perustuvaa velvollisuuttaan eli huoneiston antamista vuokralaisen hallintaan vuokrasuhteen ajaksi. Huoneiston hallintaan saamisen viivästyttäminen on oltava lisäksi vuokralaiselle olennaista haittaa, jotta hänellä on oikeus purkaa vuokrasopimus. (AHVL 2:16 §; Kanerva ym. 2003, 95.) Muita tilanteita, joissa vuokralaisella on purkamisoikeus, ovat huoneiston joutuminen pois vuokralaisen hallinnasta, vuokranantaja ei ole antanut sovittua vakuutta, huoneiston puutteellinen kunto, vuokranantajan suorittamat laajat korjaus- ja muutostyöt sekä vaihtuvan vuokranantajan ilmoittama sopimusehdon tai suorituksen sitomattomuus (AHVL 1:8.1 §, 2:20.2 §, 2:21.3 §, 5:42.2 §; Kanerva ym. 2003, 284).

4.1 Purkamisperusteet vuokranantajan purkaessa vuokrasopimuksen

Vuokranantaja ei voi purkaa vuokrasopimusta muulla kuin huoneenvuokralaissa säädetyllä perusteella. Vuokrasopimuksessa oleva mahdollinen ehto muusta purkamisperusteesta on siten mitätön. (AHVL 8:65.1 §; Kanerva ym. 2003, 287.) Purkamisperusteet ovat samat määräaikaisen ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen osalta (Kuluttajaliitto ry 2012, 18). Mikäli vuokralaisen menettelyllä on vain vähäinen merkitys, ei vuokranantajalla ole oikeutta vedota purkamisperusteeseen. Näytön sopimuksen rikkomisesta pitää siis olla varsin pitävä. (AHVL 8:61.3 §; Kanerva ym. 2003, 275.)

4.1.1 Vuokranmaksun laiminlyönti

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen laiminlyö vuokran suorittamisen säädetyssä tai sovitussa ajassa (AHVL 8:61.1 § 1 k.). Vuokranantaja ja vuokralainen voivat vapaasti sopia vuokran suorittamisen ajankohdasta. Jos maksuajasta ei ole sovittu, on vuokra lain mukaan maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Vuokranmaksukautena pidetään kalenterikuukautta, ellei toisin ole sovittu. (AHVL 4:34.1 §; Kanerva ym. 2003, 177-178.) Vuokran maksamatta jättäminen on yleisin vuokrasopimuksen purkamisperuste ja vuokran laiminlyönti merkitsee useimmiten tappioita vuokranantajalle. Vuokrat jäävät saamatta ja huoneiston tyhjilleen jääminen purkamisen johdosta aiheuttaa kustannuksia. (Kanerva ym. 2003, 261, 265.)

Vuokranantajalla ei ole vuokrasopimuksen purkamisoikeutta, mikäli purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys (AHVL 8:61.3 §). Näin ollen vuokran tulee olla maksamatta vähäistä pidemmältä ajalta, jotta vuokranantaja voi purkaa sopimuksen. Laki ei määrittele kuinka pitkältä ajalta tai kuinka paljon maksamattomia vuokria tulee olla, jotta sopimus voidaan purkaa. Vakiintunut käytäntö on ollut se, että kun vuokra on maksamatta kahdelta - kolmelta kuukaudelta, ei laiminlyöntiä enää voida pitää vähäisenä. Vähäisyysarviointi perustuu kokonaisharkintaan eli esimerkiksi siihen, onko vuokralainen jo pidemmän aikaa maksanut vuokriaan epäsäännöllisesti. Jos vuokranmaksu on ollut epäsäännöllistä jo pidempään, lyhempien vuokranmaksun laiminlyönti voi riittää perusteeksi vuokrasopimuksen purkuun. Viime kädessä vähäisyyden arviointi jää kuitenkin tuomioistuimen ratkaistavaksi. (Kanerva ym. 2003, 261-262.)

Vuokranmaksun laiminlyöntiin johtaneilla syillä ei ole lain mukaan ratkaisevaa vaikutusta vuokranantajan purkuoikeuden kannalta. Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on sopimussuhde, jossa osapuolet sitoutuvat jatkuviin suorituksiin toisilleen pitkäksi ajaksi. Molemmilla osapuolilla on velvoitteensa, joista vuokralaiselle tärkein on maksaa vuokra määräajoin. Lähtökohtana on, että jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen, vuokranantaja voi irtautua sopimuksesta. Vuokrasuhteen peruseriaatteita ei tulisi horjuttaa antamalla vuokranmaksun laiminlyönnin sille keskeinen merkitys, kun arvioidaan sitä, onko laiminlyöntiä pidettävä laissa tarkoitetulla tavalla vähäisenä. (KKO 25.8.2003 T 1995.)

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää asettamaansa vakuutta vuokranmaksuun ilman vuokranantajan lupaa. Jos vuokralainen jättää vuokransa maksamatta eikä vuokranantaja suostu käyttämään vakuutta maksamattomien vuokrien kattamiseen, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus vuokranmaksun laiminlyönnin perusteella. Vakuuden määrää ei siis ole perusteltua vähentää

maksamattomien vuokrien määrästä arvioitaessa purkuperustetta. (KKO 25.8.2003 T 1995; Kanerva ym. 2003, 77, 265.) Myös vuokran omavastuuosuuksien maksamatta jättäminen on johtanut oikeuskäytännössä vuokrasopimusten purkamiseen. Tällainen tilanne on kysymyksessä silloin, jos vuokralainen saa osan vuokrasta asumistukena tai muuna sosiaalisena tukena ja maksaa vain osan vuokrasta itse. (Kanerva ym. 2003, 264.)

Kun vuokrasopimus puretaan maksamattomien vuokrien takia, vuokranantajan ei tarvitse antaa vuokralaiselle erillistä varoitusta. Vuokranantajan kannalta nopeinta on haastaa vuokralainen oikeuteen eli hakea häätöä vuokranmaksun laiminlyöntien johdosta, koska purkamisilmoituksesta käy myös haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi. (AHVL 8:62.1 § ja 8:66.1 §; Kuluttajaliitto ry 2012, 18.)

4.1.2 Vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa eli vuokrasopimuksensa toiselle taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin huoneenvuokralain säännöksiä tai ilman vuokranantajan lupaa. Vuokranantajan on vedottava luvattomaan hallinnan luovutukseen tai sopimuksen siirtoon kohtuullisessa ajassa tai muuten katsotaan, että hän on hyväksynyt tilanteen. (AHVL 8:61.1 § 2 k.; Kanerva ym. 2003, 267.)

Vuokralaisella on eräissä laissa määritellyissä tapauksissa kuitenkin oikeus luovuttaa vuokraoikeus tai huoneistonsa hallinta toiselle (Kanerva ym. 2003, 267). Vuokralainen saa käyttää asuinhuoneistoaan yhteisenä asuntona puolisonsa ja perheeseen kuuluvien lasten kanssa ilman vuokranantajan lupaa. Puolisolla tarkoitetaan sekä avio- että avopuolisoa ja perheeseen kuuluvilla lapsilla tarkoitetaan molempien puolisojen yhteisiä lapsia, jommankumman puolison omia lapsia sekä otto- ja kasvattilapsia. Vuokralaisella on myös oikeus käyttää asuinhuoneistoa yhteisenä asuntona lähisukulaisensa ja puolisonsa lähisukulaisten kanssa, jos siitä ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä. (AHVL 2:17.1 §; Kanerva ym. 2003, 100, 267.) Vuokralainen saa myös lupaa kysymättä siirtää vuokraoikeuden eli vuokrasopimuksen huoneistossa jo asuvalle perheenjäsenelleen: puolisolleen, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jommankumman puolison vanhemmalle (AHVL 6:45.1 §). Vuokranantaja voi perustellusta syystä kieltää vuokraoikeuden siirron. Yksi esimerkki perustellusta syystä voisi olla vuokranantajan taloudellisen riskin merkittävä lisääntyminen, jonka vuokranantaja voi osoittaa toteen esimerkiksi esittämällä näyttöä vuokralaisen luottotiedoista. (Kanerva ym. 2003, 210-211.)

Vuokralainen voi myös luovuttaa huoneistonsa väliaikaisesti ja enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan toisen käytettäväksi, jos hän oleskelee toisella paikkakunnalla työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia. Oikeus luovuttaa huoneisto toiselle edellä mainitulla tavalla on vain, jos vuokranantajalla ei ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta. (AHVL 2:18.1 §.) Vuokralaisen on viimeistään kuukautta ennen huoneiston käytön luovutusta kirjallisesti ilmoitettava asiasta vuokranantajalle ja, jollei vuokranantaja hyväksy luovutusta, hänen on 14 päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan jätettävä vastustamista koskeva haastehakemus käräjäoikeuden kansliaan (AHVL 2:18.2 §; Kanerva ym. 2003, 105).

Vuokralaisen kuollessa vuokraoikeus siirtyy kuolinpesälle ja vuokrasopimus jatkuu kuolinpesän kanssa entisin ehdoin kuitenkin niin, että kuolinpesällä on aina oikeus irtisanoa vuokrasopimus niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään eli yhden kuukauden irtisanomisajalla (AHVL 6:46.1 §; Kanerva ym. 2003, 213-214). Kuolinpesän asemesta vuokrasuhdetta on oikeus jatkaa sillä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa eli esimerkiksi leskellä. Sama oikeus on lisäksi asuinhuoneistossa asuvalla perheenjäsenellä eli avo- tai aviopuolisolla, perheeseen kuuluvilla lapsilla sekä vanhemmilla. Vuokrasuhteen jatkamista haluavan on kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle halustaan jatkaa vuokrasuhdetta. Kuolinpesän vastuu vuokraehtojes täytämisestä päättyy tuohon ilmoitukseen. (AHVL 6:46.2 §; Kanerva ym. 2003, 215-216.)

Pääsääntö kuitenkin on, ettei vuokralainen saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa toisen käytettäväksi tai siirtää vuokraoikeuttaan (AHVL 2:17.2 § ja 6:44.1 §). Vuokraoikeuden siirrosta on aina välittömästi ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle (AHVL 6:44.2 §).

4.1.3 Käyttötarkoituksen vastainen käyttö

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli huoneistoa käytetään muulla tavalla tai muuhun tarkoitukseen kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty (AHVL 8:61.1 § 3 k.). Huoneenvuokralain mukaisessa vuokrasopimuksessa huoneisto on tarkoitettu käytettäväksi asuin- käyttöön ja purkamisperuste syntyy, jos huoneiston käyttötarkoitus poikkeaa asumisesta (Kanerva ym. 2003, 268). Purkaakseen vuokrasopimuksen vuokranantajan täytyy todistaa, että vuokralainen käyttää huoneistoa tarkoituksen vastaisesti, esimerkiksi rikolliseen käyttöön. Pelkän rikos epäilyn varjolla vuokranantaja ei voi käskää vuokralaista muuttamaan pois huoneistosta. (Kvist 2012, hakupäivä 20.10.2013.)

Huoneenvuokralainsäädännön uudistamisen yhteydessä lain 61 §:n 1 momentin 3 kohtaan lisäti toiseksi purkamisperusteeksi se, että huoneistoa käytetään muulla tavalla kuin sopimusta tehtäessä on sovittu. Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan esimerkiksi sopia, että huoneistoa käytetään vaikkapa kampaajan vastaanottotilana ja että vastaanottoajat sovitetään tiettyihin vuorokaudenaikoihin. Vuokranantajan ja vuokralaisen olisi hyvä sopia huoneiston käyttötarkoituksesta ja –tavasta mahdollisimman tarkasti sellaisessa tilanteessa, jossa huoneisto vuokrataan muuhun kuin pelkkään asuinkäyttöön. (HE 304/94 vp. Yksityiskohtaiset perustelut. 1.1 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 8 luku, jakso 10; Kanerva ym. 2003, 268-269.)

4.1.4 Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä

Vuokrasopimuksen purkamisperusteista toiseksi yleisin on häiritsevä elämä huoneistossa (Kanerva ym. 2003, 269). Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen viettää itse tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää (AHVL 8:61.1 § 4 k.). Asumiseen kuuluvat jonkinasteiset äänet ja niiden sietäminen, mutta sallittu ja hyväksyttäväkin toiminta voi kuitenkin muuttua häiritseväksi elämäksi, mikäli se aiheuttaa naapureille kohtuutonta haittaa. Häiritsevää elämää huoneistossa voivat olla metelöinti, tappelut ja äänekäs musiikin soittaminen, mutta esimerkiksi lasten leikeistä lähteviä ääniä pidetään normaaleina, kun ne kuuluvat järjestysääntöjen sallimina aikoina. Myös kotieläinten pitäminen huoneistossa on joskus katsottu riittäväksi purkamisperusteeksi, kun niistä lähtevä ääni- ja hajuhaitta on ylittänyt tietyt rajat. Huoneenvuokralain mukaan vuokralainen on vastuussa häiriöstä myös silloin, jos sallii huoneistossaan vietettävän häiritsevää elämää. Näin ollen vuokralainen vastaa esimerkiksi perheenjäsentensä ja vieraidensa aiheuttamasta häiriöstä. Merkitystä häiriöiden arvioinnissa on niiden toistuvuudella sekä sillä, mihin aikaan vuorokaudesta häiritsevän elämän viettäminen tapahtuu. (Kanerva ym. 2003, 269; Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ym. 2008, 8-9.)

Näyttövelvollisuus häiriöistä on vuokranantajalla eikä vuokrasopimuksen purkamiseen kannata lähteä puutteellisen näytön perusteella. Purkuperuste edellyttää toistuvaa piittaamattomuutta naapureista. Vuokranantajan on hyvä kerätä näyttöä esimerkiksi haastatteleamalla useita naapureita siitä, onko häiriötä aiheutunut, minkälaista se on ollut ja milloin naapurit ovat häiriöstä kärsineet. Myös poliisien käyttö todistajina heidän käytyään häiriöpaikalla tukee vuokranantajan näyttöä häiriöstä. (Kanerva ym. 2003, 270; Kuluttajaliitto ry 2012, 19.)

4.1.5 Huoneiston huono hoito

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti (AHVL 8:61.1 § 5 k.). Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti ja hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttamansa vahingot huoneistoon (AHVL 2:25.1-2 §).

Huoneiston huonoksi hoidoksi katsotaan se, että vuokralainen rikkoo huoneiston rakenteita tai varusteita tai ei kerro havaitsemistaan vioista huoneistossa vuokranantajalle, jolloin viat pääsevät pahenemaan. Huonoa hoitoa voi olla myös se, että huonon hygieniatason vuoksi huoneistosta aiheutuu haju- tai muita vastaavia haittoja. Myös huonosti tehdyt muutostyöt huoneistossa, kuten puutteellisesti asennetut vesieristykset tai putkistot, voivat johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen huoneiston huonon hoidon perusteella. (Kanerva ym. 2003, 270-271.)

4.1.6 Järjestysmääräysten rikkominen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokralainen rikkoo huoneistossa terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädettyjä tai määrättyjä sääntöjä (AHVL 8:61.1 § 6 k.). Nuo säädökset tai määräykset voivat olla esimerkiksi terveysviranomaisten määräyksiä tai kunnallisia tai kiinteistökohtaisia järjestysmääräyksiä. Järjestysmääräysten rikkominen ja häiritsevä elämä ovat usein yhtäaikaista sopimuksen purkamisperusteita. Järjestysmääräyksillä ei kuitenkaan saa tarpeettomasti rajoittaa normaalia asumista eikä määräyksiä voi aina tulkita täysin sanamuodon mukaisesti. Esimerkiksi television käyttökielto järjestyssäännöissä olisi mitätön. Yöaikaista metelöintikieltoa ei voi tulkita niin, että esimerkiksi yötyöstä tuleva asukas ei saisi käyttää yöllä suihkua, vaikka siitä saattaakin aiheutua jonkin verran äänihaittaa naapureille. (Kanerva ym. 2003, 272.)

Sallittukin toiminta saattaa johtaa oikeuteen purkaa vuokrasopimus tietyissä tilanteissa. Esimerkiksi erilaisten soittimien soittaminen on sinänsä sallittua, mutta voi silti toistuessaan jatkuvasti aiheuttaa purkamiseen oikeuttavaa häiriötä. (Kanerva ym. 2003, 272-273.) Korkeimman oikeuden ratkaisussa vuodelta 1984 vuokralainen menetti vuokraoikeutensa jatkuvan pianon soiton vuoksi. Vuokralainen oli antanut alaikäisen tyttärensä soittaa huoneistossa flyygeliä 6-7 tuntia päivässä. Erityisesti iltaisin tapahtunut pianonsoitto oli häirinnyt naapureiden asumisrauhaa niin, että naapurit olivat siihen heränneet eivätkä olleet voineet nukkua kuin vasta pianonsoiton loputtua klo 22 jälkeen. Vuokralainen oli siten jättänyt noudattamatta, mitä terveellisuuden, järjestyksen ja hyvien

tapojen säilymiseksi talossa vaadittiin, ja hänet veloitettiin hädän uhalla muuttamaan huoneistosta. (KKO 31.10.1984 T 1368, Finlex.)

4.1.7 Muut purkamisperusteet

Huoneenvuokralain 8:61 §:n 5 momentissa on viitattu vuokranantajan muihin purkamisperusteisiin. Vuokranantajalla on purkamisoikeus tietyissä huoneiston omistusoikeuden luovutus- tai siirtymistilanteissa, omistajanvaihdostilanteessa moitekanteen tai lunastamisen johdosta ja vuokralaisen konkurssin johdosta (AHVL 5:38.3 §, 5:40 § ja 6:49 §).

Vuokranantaja voi myös purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen ei aseta vakuutta sovitussa ajassa (AHVL 1:81 §). Yleensä vakuuden asettaminen pyritään sopimaan tapahtuvaksi ennen huoneiston luovutusta (Kanerva ym. 2003, 78). Vakuuden asettamatta jättämistilanteessa varoitusta ei tarvitse antaa ennen sopimuksen purkua (AHVL 8:621 §; Kuluttajaliitto ry 2012, 20).

4.2 Varoitus

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta ilman kirjallisen varoituksen antamista, kun purkamisen perusteena on käyttötarkoituksen ja muu sopimuksen vastainen käyttö, häiritsevä elämä, huoneiston huono hoito tai terveys- ja järjestysmääräysten rikkominen (AHVL 8:62.1 §; Kanerva ym. 2300, 277-178). Varoitusta ei tarvitse antaa, kun vuokrasopimus puretaan vuokran maksamatta jättämisen tai vuokraoikeuden taikka hallinnan luvattoman siirron perusteella, koska nuo purkamisperusteet johtuvat yleensä vuokralaisen tahallisesta menettelystä ja ovat varsin vakavia vuokranantajan kannalta. Muut purkamisperusteet taas saattavat johtua vuokralaisen tietämättömyydestä tai ajattelemattomuudesta. (HE 304/94 s. 83; Kanerva ym. 2003, 277-278.)

Varoitusta ei tarvitse antaa myöskään tilanteissa, joissa vuokralaiselle on jo kerran annettu varoitus ja vuokralaisen menettely on toistunut (AHVL 8:62.3 §; Kanerva ym. 2003, 280). Laki ei määrittele varoituksen voimassaoloaikaa, joten se on ratkaistava kokonaisharkinnalla. Mikäli kyseessä on ensimmäinen vuokralaisen aiheuttama häiriö ja sen jälkeen on kulunut pitkä häiriötön aika, esimerkiksi yli vuosi, vuokranantajan on järkevintä antaa uusi varoitus ennen vuokrasopimuksen mahdollista purkamista. Jos vuokralaisella taas on useita varoituksia vuokrasuhteen aikana, voi pitkäkin aika ilman häiriöitä silti oikeuttaa vuokrasopimuksen purkamiseen. (Kanerva ym. 2003, 280.) Sopimus voidaan purkaa poikkeuksellisesti ilman ennalta annettua varoitusta myös tilanteissa, kun vuokralainen on toiminut erittäin moitittavalla tavalla häiritsevän elämän tai järjesty-

sääntöjen rikkomisen suhteen. Esimerkiksi räjähdysaineiden säilyttäminen asunnossa on katsottu erittäin moitittavaksi menettelyksi. (AHVL 8:62.3 §; Kanerva ym. 2003, 280.)

Mikäli vuokralainen varoituksen johdosta täyttää velvollisuutensa ilman aiheetonta viivytystä tai muuten oikaisee menettelynsä, vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Varoituksen tarkoituksena on antaa vuokralaiselle mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. (AHVL 8:62.2 §; Kanerva ym. 2003, 279.) Laki ei määritä, kuinka monta varoitusta vuokranantajan tulee vuokralaiselle antaa ennen sopimuksen purkamista. Epäselvissä tapauksissa on kuitenkin perusteltua varoittaa vuokralaista useampia kertoja, jotta varoituksen perusteena oleva toiminta tai laiminlyönti voidaan kokonaisharkinnassa arvioida vähäistä suuremmaksi. (Kanerva ym. 2003, 279.)

4.3 Purkamisilmoitus

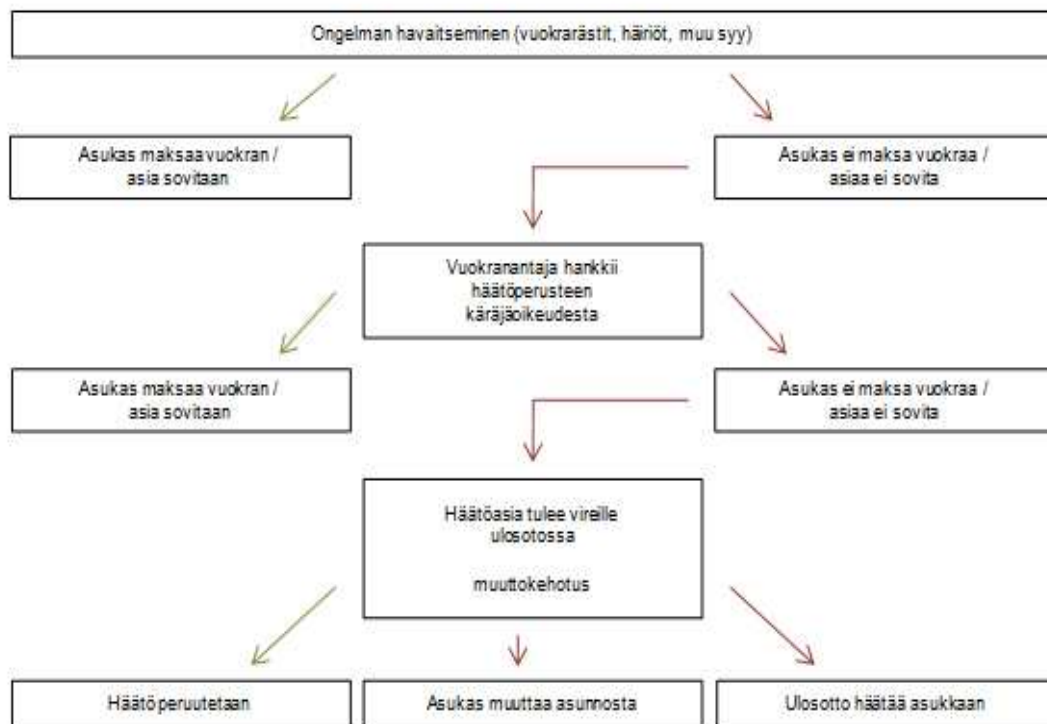
Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus on aina annettava kirjallisesti. Ilmoituksessa tulee mainita purkamisperuste sekä vuokrasuhteen päättymisen ajankohta. (AHVL 8:66.1 §.) Vuokrasuhde puretaan päättymään yleensä välittömästi. Peruste vuokrasopimuksen purkamiselle tulisi yksilöidä ilmoituksessa mahdollisimman tarkkaan kuvaamalla käytöstä, joka muodostaa purkuperusteen, sekä viittaamalla johonkin huoneenvuokralain mukaiseen purkuperusteeseen. (Kanerva ym. 2003, 289.)

Purkamisilmoitus tulisi aina antaa tiedoksi todistettavasti eli esimerkiksi ottamalla kuittaus vastaanottajalta tai lähettämällä ilmoitus postitse saantitodistusta vastaan. Ilmoitus on annettu todistettavasti tiedoksi myös silloin, kun toimitaan siten kuin haasteen tiedoksiannosta on säädetty. (AHVL 8:66.2 §; Oikeudenkäymiskaari 11 luku.)

5 HÄÄTÖPROSESSI

Vuokrasopimus päättyy yleensä joko sopimuksen irtisanomiseen, purkamiseen tai yhteiseen sopimukseen vuokrasuhteen päättämisestä. Joskus voi kuitenkin olla, että vuokralainen ei jostakin syystä muuta pois huoneistosta vuokrasuhteen päättymisestä huolimatta. Vuokranantajan on tällöin haettava häätöä eli tuomiota, jonka perusteella ulosottoviranomainen lopulta häätää vuokralaisen huoneistosta. (Asunnonvuokraus 2013, hakupäivä 21.10.2013.)

Lain mukaan hädöllä tarkoitetaan veloitetta luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa, tai veloitetta muuttaa pois edellä mainituista tiloista (UK 1:1.1 § k. 3). Vuokrasuhteessa häätö tarkoittaa sitä, että vuokralainen veloitetaan luovuttamaan vuokraamansa huoneisto vuokranantajan hallintaan (Kanerva ym. 2003, 361). Häätö ei ole nopea toimenpide vaan kuukausia kestävä prosessi ja se perustuu useimmiten vuokraoikeuden lakkaamiseen (Jouttimäki 2008, 6, 64). Useimmiten häätöuhkatilanne johtuu vuokralaisen maksuvaikeuksista. Joskus häätötoimenpiteisiin joudutaan ryhtymään myös vuokralaisen häiritsevän käyttäytymisen vuoksi, joka on kuitenkin paljon harvinaisempaa kuin häätäminen vuokranmaksuongelmien vuoksi. Erityisen hankalia ovat häätöuhkatilanteet, joissa esiintyy suuria vuokravelkoja yhdistettynä pitkäaikaiseen häiriökäyttäytymiseen. (Salovaara-Karstu & Muttillainen 2005, 26, 82; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013f, hakupäivä 20.10.2013.) Seuraavassa kuviossa kuvataan häätöä prosessina.



Kuvio 1: Häätöprosessin eteneminen (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013, hakupäivä 20.10.2013).

Häätöä voidaan kuvata kaksivaiheiseksi menettelyksi, johon kuuluvat häätöperusteen hankkiminen käräjäoikeudelta sekä häätöperusteen täytäntöönpano ulosotossa (Salovaara-Karstu & Muttilainen 2005, 1). Häätöprosessin laittaa yleensä vireille vuokranantaja hakemalla aluksi hädälle perusteen tuomioistuimelta. Tuomioistuimen päätöksen jälkeen asia siirretään toimeenpantavaksi ulosottovirastolle. Prosessissa ovat siis mukana häätäjän eli vuokranantajan sekä hädettävän eli vuokralaisen lisäksi myös oikeus- ja ulosottoviranomaiset. Prosessin vireillepanon jälkeen mahdollisia lopputuloksia on kolme: häätö perutaan, häätö pannaan toimeen tai asukas muuttaa pois. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013d, hakupäivä 20.10.2013; Jouttimäki 2008, 8.) 2000-luvulla Suomessa häätouhkatilanteita on ollut vuosittain keskimäärin 7500. Suurin osa haetuista häädöistä ei kuitenkaan yleensä johda hädän toimeenpanoon. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013e, hakupäivä 20.10.2013; Jouttimäki, 10.)

5.1 Häätöperuste ja hädän hakeminen

Jotta häätö voidaan panna täytäntöön ulosottoviranomaisten toimesta, tulee vuokranantajan hankkia häätöperuste (UK 2:1.1 §). Häätöperusteeksi käy mikä tahansa laissa määritelty ulosotto-peruste, yleisimmin tuomioistuimen antama tuomio tai siihen soveltuvin osin rinnastettavat tuo-

mioistuimen riita- tai rikosasiassa antama päätös, määräys ja väliaikainen määräys sekä tuomioistuimen vahvistama sovinto (UK 2:2.1 § 1 k., 2:2.2 §).

Häätöperustetta haetaan toimittamalla kirjallinen haastehakemus käräjäoikeuden kansliaan ja asia tulee vireille, kun haastehakemus on saapunut kansliaan (OK 5:1 §). Kantajan eli vuokranantajan on ilmoitettava haastehakemuksessa yksilöity vaatimuksensa, vaatimuksen perusteena olevat seikat, mahdolliset todisteet, joihin vetoaa sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus (OK 5:2.1 § 1-4 k.). Lisäksi haastehakemuksessa on ilmoitettava tuomioistuimen nimi sekä asianosaisten, heidän asiamiestensä ja mahdollisten todistajien yhteystiedot (OK 5:2.2 §).

Kun asia koskee häätöä ja/tai vuokrasaatavaa eikä asia kantajan mukaan ole riitainen, on vaatimuksen perusteena tarpeellista ilmoittaa vain ne seikat, joihin vaatimus välittömästi perustuu. Tällöin tyypillisesti käytetään suppeaa haastehakemusta, jossa asiaa ei tarvitse perustella laajalti eikä esittää näyttöä vaatimuksen tueksi. Haastehakemuksessa on kuitenkin yksilöitävä se sopimus tai muu kirjallinen todiste, johon kantaja vetoaa. (OK 5:3 §; Kanerva ym. 2003, 372.) Jos asia tiedetään etukäteen riitaisaksi, on käytettävä laajaa riita-asiaa koskevaa haastehakemusta. Siinä on esitettävä tarkemmin vaatimusten lisäksi myös niiden perusteet ja todisteet. (Kanerva ym. 2003, 372-373.)

Haastehakemuksen perusteella tuomioistuin antaa vastaajalle eli häätötapauksessa vuokralaiselle haasteen, jossa tätä kehoitetaan vastaamaan kanteeseen kirjallisesti (OK 5:8 §, 5:9.1 §). Jos vastaaja ei anna kirjallista vastinetta määräajassa, vastustaa kannetta perusteetta tai vetoaa sellaiseen perusteeseen, jolla ei selvästi ole vaikutusta asian ratkaisemisen kannalta, ratkaisee tuomioistuin asian yksipuolisella tuomiolla ilman suullista menettelyä (OK 5:13.1-2 §).

Käräjäoikeuden antama yksipuolinen tuomio on heti täytäntöönpanokelpoinen eli asia voidaan laittaa vireille ulosotossa (UK 2:9 §). Ulosottohakemuksessa on ilmoitettava hakijan, asiamiehen ja vastaajan yhteystiedot, hakijan mahdollisen saatavan määrä sekä ulosottoperusteen tunnistetiedot. Hakemuksessa on myös mainittava, jos hakija haluaa mahdollisen saatavansa passiivirekisteröintiä tai pelkkää suppeaa ulosottoa. (UK 3:2.1 ja 3 §.) Hakemukseen on myös liitettävä ulosottoperuste alkuperäisenä tai viranomaisen antamana kopiona (UK 3:5.1 §).

5.2 Häädön toimittaminen

Häädön toimittaa ulosottoviranomainen poistamalla ulosottoperusteessa tarkoitettu tilasta häädettävän sekä tilassa olevan omaisuuden. Se tulee toimittaa kahden kuukauden kuluessa asian vireilletulosta, jollei pidempään lykkäykseen ole erityisen painavaa syytä. (UK 7:5.1 §, 7:4.1 §.)

Ennen häätötoimitusta ulosottomiehen on kuitenkin tehtävä tiettyjä toimenpiteitä. Kun vuokranantajan tekemä ulosottohakemus on saapunut ulosottomiehelle, on vastaajalle eli häätötapauksessa vuokralaiselle viipymättä annettava vireilletuloilmoitus, joka sisältää muuttokehotuksen (UK 3:33.1 §). Muuttokehotuksessa ilmoitetaan viimeinen mahdollinen muuttopäivä sekä lainmukainen menettelytapa paikalle jääneen omaisuuden suhteen (UK 7:2 §). Mikäli ulosottomiehellä on tieto, että ulosottoperusteessa tarkoitettussa tilassa asuu lapsia tai välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, joiden asumisen järjestyminen on epäselvää, on häätöasian vireilletulosta ilmoitettava mahdollisimman pian paikkakunnan asunto- ja sosiaaliviranomaisille (UK 7:3 §).

5.3 Kustannukset

Häätöprosessi tulee kalliiksi sekä hädetylle että häätäjälle. Hädetylle kertyy maksettavaksi ainakin vuokravelkaa ja siitä aiheutuneita perintäkuluja ja viivästyskorkoja, oikeudenkäyntikuluja sekä ulosottoviraston kuluja. (Jouttimäki 2008, 15.) Jos häädettävä vuokralainen ei suorita kustannuksia vuokranantajalle, jäävät ne vuokranantajan tappioksi.

Vuokranantajan hakiessa häätöperustetta tuomioistuimelta, perii tuomioistuin oikeudenkäyntimaksun 60-80 euroa, jos asia ratkaistaan kirjallisessa valmistelussa yksipuolisella tuomiolla. Maksuvelvollinen on asian vireillepanija eli häätöasiassa yleensä vuokranantaja. (Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista 26.7.1993/701 3.1 §.) Asian hävinnyt, eli häätöasiassa yleensä vuokralainen, on kuitenkin velvollinen korvaamaan vastapuolen oikeudenkäyntikulut. Vuokranantajan on vaadittava oikeudenkäyntikulujen korvaamista ja vaatimuksessa on eriteltävä kulujen määrä ja niiden perusteet. (OK 21.1 ja 21:14.1 §.) Häätöä koskevassa asiassa, joka ratkaistaan yksipuolisella tuomiolla, tuomioistuimen tulee viran puolesta arvioida vastapuolen maksettavaksi tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrä ottaen huomioon haastehakemuksen edellyttämä tarpeellisen työn määrä, saatavan suuruus ja välttämättömät kulut (OK 21:8c.1 §).

Lisäksi häädöstä aiheutuu ulosottokuluja ja täytäntöönpanomaksuja (Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34 1.1 §). Täytäntöönpanokuluja ovat omaisuuden kuljettamisesta, säilyttämisestä,

myynnistä tai muista täytäntöönpanotoimista aiheutuvat kustannukset, jotka vastaaja on velvollinen maksamaan (UK 9:1.1 §). Jollei kuluja saada perittyä vastaajalta eli vuokralaiselta, perii ulosottomies kulut hakijalta eli vuokranantajalta (UK 9:2.1 §). Lisäksi veloitetaan ulosottomaksu, joka asuinhuoneiston hädön täytäntöönpanossa on 110 euroa (Asetus ulosottomaksuista 13.1.1995/35 5:1 §). Jos maksua ei saada perittyä vastaajalta, sekin peritään hakijalta (UMaksuL 4.3 §).

Erään vuonna 2004 tehdyn arvion mukaan yhden hädön kustannuksiksi kiinteistöyhtiölle on arvioitu keskimäärin 2300 euroa. Tuo summa koostuu ainoastaan asunnon tyhjillään olosta häätöprosessin ajan, kun asuntoa ei voida vuokrata uudelleen eikä asunnosta saada perittyä vuokraa. Asunnon ”tyhjäkäynnin” lisäksi lisäkustannuksia vuokranantajalle voivat aiheuttaa myös häätöasuntoon tehtävät remontit. (Jouttimäki 2008, 16)

6 TOIMEKSIANTAJA JA TUTKIMUSAINEISTO

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii asunnonvuokrausalalla toimiva yritys, jonka nimeä ei työssä mainita tutkimusaineistoon liittyvien luottamuksellisten tietojen vuoksi. Toimeksiantajayritys on perustettu 1990 –luvulla ja se hallinnoi, rakennuttaa sekä isännöi vuokra-asuntoja Oulussa. Toimeksiantaja toteuttaa sosiaalista asuntotuotantoa ja on valtion yleishyödylliseksi nimeämä. Kaikki toimeksiantajayrityksen vuokra-asunnot ovat arava- ja korkotukirahoitteisia, joten sen toimintaa säätelee lainsäädäntö valtion tukemista vuokra-asunnoista. Opinnäytetyössä ei käytetä lähteenä toimeksiantajayrityksen Internet-sivuja tai muuta yritykseen liittyvää materiaalia, jotta toimeksiantaja pysyy salattuna. Toimeksiantajaan liittyvät tiedot on kerätty ja saatu perehtymällä toimeksiantajayrityksen toimintaan.

Opinnäytetyön tutkimusaineisto koostuu toimeksiantajayrityksen vuokralaisiin kohdistuneista purku- ja häätötapauksista aikavälillä 1.1.2010 – 31.12.2011. Toimeksiantajan tekemiä purkuilmoituksia tuolla aikavälillä oli yhteensä 169 kappaletta. Aineisto on käsitelty purkuilmoituskohtaisesti eli jokaiseen vuokranantajan tekemään purkuilmoitukseen liittyen on täytetty oma tutkimuslomakkeensa (Liite 1). Lisäksi purkuilmoituksen kohdistuessa pariskuntaan on molemmista henkilöistä täytetty oma lomake kuitenkin niin, että vuokrasopimusta, vakuutta, asuntoa, purkamisperustetta ja purkuhetken vuokratilaa koskevat tiedot on käsitelty vain yhdellä tutkimuslomakkeella. Täytettyjä tutkimuslomakkeita on näin ollen yhteensä 176. Purettuja vuokrasopimuksia oli yhteensä 139, joista seitsemän oli pariskuntien yhteisiä vuokrasopimuksia. Tutkittavia vuokralaisia aineistossa on yhteensä 146 eli osalle vuokralaisista purkuilmoituksia on tehty useampia. Häätöjä jouduttiin hakemaan 41 kappaletta vuosina 2010–2011 ja niistä pantiin täytäntöön eli toimitettiin 21.

Tutkimusaineisto on kerätty hyödyntäen toimeksiantajan kirjallisia arkistoja sekä sähköisiä ohjelmia. Suurin osa aineistosta oli kuitenkin paperisena ja vain murto-osa tiedoista sähköisessä muodossa. Useissa tapauksissa tietoja piti etsiä monesta eri paikasta. Tutkimusaineiston tiedot on kerätty tutkimuslomakkeille (Liite 1). Lomake on pyritty suunnittelemaan toimeksiantajan työlle esittämät toiveet sekä tavoitteet huomioon ottaen ja se on hyväksytetty toimeksiantajalla ennen tutkimuksen aloittamista.

Tutkimuslomake on jaettu osiin asumisen ja purku- tai häätöprosessin eri vaiheiden perusteella ja se on laaja sisältäen yhteensä 39 kysymystä. Lomakkeella kerättiin perustiedot purkuilmoituksesta ja ilmoituksen kohteesta, mahdollisimman tarkat asuttamisvaiheen tiedot, tiedot henkilön asut-

tamisvaiheen luottotietomerkinnöistä, vuokrasopimukseen, vakuuteen ja vuokrattavaan asuntoon liittyvät tiedot, purkuhetken tiedot, mahdolliseen häättöön liittyvät tiedot sekä tiedot tapahtumista vuokrasopimuksen purkamisen jälkeen. Tiedot on kerätty asuntohakemuksista, hakemuksen liitteistä, mahdollisista toimeksiantajan itse kirjaamista tiedoista tai havainnoista, vuokrasopimuksista, vuokrareskontrasta, tehdyistä purkuilmoituksista tai häättöhakemuksista ja joistakin muista asiakirjoista. Joissakin tapauksissa vuokralaiseen liittyvät asiakirjat olivat puutteellisia eli joitakin asiakirjoja, kuten asuntohakemusta tai vuokrasopimusta, ei löytynyt lainkaan. Tutkimusaineiston analysointi tapahtui SPSS-ohjelman avulla. Aineiston kuvaamiseen on käytetty taulukoita ja taulukoissa sekä tekstissä olevat prosenttiluvut on pyöristetty kokonaisluvuiksi.

7 PURKUILMOITUKSET JA HAETUT HÄÄDÖT 2010–2011

7.1 Perustiedot puretuista vuokrasopimuksista

Toimeksiantaja on tehnyt aikavälillä 1.1.2010 – 31.12.2011 yhteensä 169 vuokrasopimuksen purkuilmoitusta, joista 63 on tehty vuonna 2010 ja 106 vuonna 2011. Purkuilmoituksista lähes kaksi kolmasosaa on siis tehty vuonna 2011. Ylivoimaisesti suurimmassa osassa (noin 70 %) kaikista vuokrasopimusten puruista purkuperusteena oli vuokranmaksun laiminlyönti.

Purkuilmoituksista 162 kappaletta koskee yhden hengen ruokakuntaa eli yhtä päävuokralaista ja ainoastaan seitsemässä tapauksessa päävuokralaisia oli kaksi. Kaikki kahden hengen ruokakunnat olivat yhteisellä vuokrasopimuksella huoneistossa asuvia pariskuntia. Vuokralaisia, joiden sopimus purettiin, oli yhteensä 146. Miehiä heistä oli 108 (74 %) eli huomattava enemmistö, naisia aineistossa oli ainoastaan 38 (26 %).

Purun kohteena olevan vuokralaisen ikä on todellinen ikä purkuhetkellä ja sitä on tarkasteltu purkuilmoituskohtaisesti. Purkuilmoituksia on tehty 169, joista seitsemän koskee kahta henkilöä, joten tutkittavien tapausten määrä on 176. Jos saman vuokralaisen vuokrasopimus on purettu useasti, on hänen ikäänsä tarkasteltu jokaisen purun kohdalla erikseen. Tutkimus on rajattu koskemaan ainoastaan asuttamisvaiheessa alle 30 –vuotiaita henkilöitä. Vuokralaisen keskimääräinen ikä purkuhetkellä oli 22,82 vuotta. Nuorin vuokralainen, johon purku kohdistui, oli 18-vuotias ja vanhin 35-vuotias. Yli puolet puruista koski 20–25 -vuotiaita henkilöitä. Noin kolmasosassa (31 %) tehdyistä puruista purun kohteena oli 20–25 –vuotias mieshenkilö.

TAULUKKO 1. Purun kohteena olevien ikäjakauma purkuhetkellä. (N= 176)

Ikä	Kpl	%
Alle 20 vuotta	37	21
20-25 vuotta	98	56
26-29 vuotta	31	18
Yli 30 vuotta	10	6
Yhteensä	176	100

76 %:ssa (133 kpl) tutkituista purkuilmoituksista vuokranantaja purki kyseessä olevan vuokralaisen sopimuksen ensimmäistä kertaa. 21 %:ssa (37 kpl) tapauksista vuokrasopimus oli purettu jo aikaisemmin ainakin kerran. 3 %:ssa (6 kpl) tieto aiemmista puruista ei ollut saatavilla.

7.2 Asuttamisvaihe

Asuttamisvaiheen tiedot (Liite 1, kysymykset 6-19) koskevat hetkeä, jolloin purkuilmoituksen kohteena oleva henkilö on hakenut toimeksiantajalta asuntoa ja hänet on päätetty valita asukkaaksi. Vuokrasopimuksen purku on saattanut tapahtua useita kuukausia tai vuosia asuttamisvaiheen jälkeen, joten on otettava huomioon että purun kohteena olevan henkilön elämäntilanne on voinut ajan kuluessa radikaalistikin muuttua. Kuitenkin asunnonhakuvaiheessa saatavien tietojen perusteella voidaan yrittää tehdä joitakin johtopäätöksiä ja yleistyksiä siitä, minkä tyyppisillä henkilöillä on riski vuokrasopimuksen purkaantumiseen.

Tiedot asuttamisvaiheesta on kerätty pääsääntöisesti asuntohakemuksesta sekä sen liitteistä sellaisena, kuin hakemuksen tekijä on ne ilmoittanut, ja lisäksi toimeksiantajan tekemistä ja keräämistä omista tiedoista ja muistiinpanoista. Osassa tapauksista asuntohakemusta ja asuttamisvaiheen tietoja ei ollut lainkaan saatavilla, joten asuttamisvaiheen tiedot eivät välttämättä anna täydellistä kuvaa koko aineistosta. Asuttamisvaiheen tietoja on tarkasteltu vuokralaiskohtaisesti, eli tiedot on täytetty tutkimuslomakkeille jokaisesta purun kohteena olevasta vuokralaisesta vain kerran, vaikka samalle vuokralaiselle olisi tehty useita purkuilmoituksia. Purun kohteena olleita vuokralaisia oli yhteensä 146.

7.2.1 Kotipaikka, päätoimi ja tulot

70 %:lla purun kohteena olevista vuokralaisista kotipaikkana asuttamisvaiheessa oli Oulu, 23 %:lla kotipaikkana oli jokin muu paikkakunta ja 7 %:lla asuttamisvaiheen kotipaikasta ei löytynyt tietoa. Huomattavan suuri osa purun kohteena olevista vuokralaisista asui siis jo asuttamisvaiheessa Oulussa eikä paikkakunnan vaihdolla voida näin ollen katsoa olevan vaikutusta vuokrasuhteen ongelmalliseen päättymiseen.

Sisäisiä asunnon vaihtajia purun kohteena olevista vuokralaisista oli 12 henkilöä. Sisäisellä asunnon vaihdolla tarkoitetaan sitä, että vuokralainen on jo asuttamisvaiheessa asunut toimeksiantajan vuokra-asunnossa ja muuttaa siitä toiseen toimeksiantajan vuokraamaan asuntoon. Kahdella sisäisellä asunnon vaihtajalla jo edellisen asunnon vuokrasopimus oli ainakin kerran purettu.

Lähes kaikissa tapauksissa, joissa kysymyksessä oli asunnon sisäinen vaihtaja, asuntohakemus puuttui kokonaan eikä luottotietoja ollut tarkastettu asunnonvaihtovaiheessa.

Päätoimella tarkoitetaan tointa, josta henkilö saa pääasiallisen toimeentulonsa. Vaihtoehtoina päätoimiksi asuttamisvaiheen tilannetta tarkasteltaessa olivat työ, opiskelu, työtön, työvoimapolitiittinen sijoitus, kotiäiti- tai isä, sairausloma, eläke tai muu päätoimi. Jopa kolmasosa purun kohteena olevista oli ilmoittanut päätoimensa olevan asunnonhakuhetkellä työtön. Neljäsosa henkilöistä ilmoitti olevansa opiskelijoita ja neljäsosa ei joko ollut ilmoittanut päätointa hakuhetkellä tai se ei ollut tiedossa esimerkiksi hakemuksen puuttumisen vuoksi. Ainoastaan yhdeksän purun kohteena olevista vuokralaisista oli asuttamisvaiheessa työssä. Päätoimeksi oli ilmoitettu myös sekatyömies, vastaanottokeskus ja äitiysloma, jotka on tarkastelussa otettu huomioon ”muu päätoimi”-kohdassa. Taulukossa 2 kuvataan päätoimea asuttamisvaiheessa.

TAULUKKO 2. Purun kohteena olevien ilmoittama päätoimi asuttamisvaiheessa. (N=146)

Päätoimi	Kpl	%
Työ	9	6
Opiskelu	36	25
Työtön	50	34
Työvoimapolitiittinen sijoitus	5	3
Kotiäiti- tai isä	3	2
Sairausloma	3	2
Eläke	2	1
Muu päätoimi	3	2
Ei ilmoitettu / ei tiedossa	35	24
Yhteensä	146	100

Tuloina tarkastellaan purun kohteena olevan henkilön asuntohakemuksessa tai hakemuksen liitteissä ilmoittamia bruttokuukausituloja. Näin ollen on otettava huomioon, että henkilö on voinut ilmoittaa vahingossa tai tahallaan tulonsa väärin. 103 henkilöä oli ilmoittanut kuukausitulonsa, eli purun kohteena olevista vuokralaisista 30 %:n kohdalla tuloja ei ole ilmoitettu tai niitä ei esimerkiksi hakemuksen puuttumisen vuoksi saatu tietoon. 18 henkilöä ilmoitti hakemuksessa tulojensa olevan nolla euroa. Ainoastaan neljä henkilöä ilmoitti tuloikseen yli 1500 euroa eivätkä yhdenkään asunnonhakijan tulot olleet yli 2000 euroa. Keskimääräinen kuukausitulojen määrä oli noin 506

euroa. Asuttamisvaiheessa ilmoitettujen kuukausitulojen määrän jakautumista kuvataan seuraavassa taulukossa.

TAULUKKO 3. Purun kohteena olevien bruttokuukausitulojakauma asuttamisvaiheessa. (N=146)

Kuukausitulot	Kpl	%
0 – 500 euroa	62	42
501 – 1000 euroa	31	21
1001 – 1500 euroa	6	4
1501 – 2000 euroa	4	3
Ei ilmoitettu / ei tiedossa	43	30
Yhteensä	146	100

Kuten tulotaulukosta voi huomata, suurin osa purun kohteena olevista vuokralaisista oli asunnonhakuhetkellä pienituloisia. Koska yli puolet henkilöistä oli asuttamisvaiheessa joko työttömiä tai opiskelijoita, voidaan tulojen olettaa koostuvan suurimmaksi osaksi erilaisista tuista: toimeentulotuesta, työmarkkinatuesta ja työttömyyspäivärahasta sekä opintotuesta.

7.2.2 Asunnontarpeen syy ja aiempi asuminen

Purun kohteena olevan henkilön asunnonhakuvaiheessa ollutta asunnontarpeen syytä tarkasteltaessa on syyt jaettu seuraavasti: muuttouhka, ahtaasti asuvat, avio- tai avoero, paikkakunnan vaihto työn takia, terveydelliset syyt, liian korkea vuokra, itsenäistyminen, perheen perustaminen, asunnoton ja muu syy. Jaottelu on tehty suoraan toimeksiantajan asuntihakemuspohjan perusteella ja asunnontarpeen syyt on tutkimusta tehdessä kirjattu tutkimuslomakkeille pääsääntöisesti sellaisena, kuin henkilö on itse ilmoittanut. 34 henkilön kohdalla, 23 % purun kohteena olleista, asunnontarpeen syy ei ollut tiedossa, koska se ei ole käynyt ilmi henkilöön liittyvistä asuttamisvaiheen tiedoista, tai asiakirjoja ei ole ollut lainkaan saatavilla. 112 henkilön kohdalla syy asunnontarpeelle sitä vastoin oli selvillä. Suurimmalla osalla henkilöistä asunnontarpeelle oli ainoastaan yksi syy, mutta jotkut olivat ilmoittaneet myös useita syitä asunnontarpeelleen. Asunnontarpeiden syiden jakautumista kuvataan taulukossa 4.

TAULUKKO 4. Asunnontarpeen syyt asuttamisvaiheessa niillä 112:lla, joilla syy oli tiedossa. Syytä saattoi olla useampia. (N=112)

Syy	Kpl	%
Asunnoton	45	40
Muuttouhka	31	28
Itsenäistyminen	18	16
Muu syy	15	13
Avio- tai avoero	10	9
Liian korkea vuokra	7	6
Ahtaasti asuvat	6	5
Perheen perustaminen	4	4
Terveydelliset syyt	1	1
Paikkakunnan vaihto työn takia	-	-

Yleisin asunnontarpeen syy asuttamisvaiheessa oli asunnottomuus. Aran ja tilastokeskuksen määritelmien mukaan asunnottomiin henkilöihin luetaan ulkona, erilaisissa tilapäissuojissa ja yömajoissa tai asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa olevat. Lisäksi laitoksissa asunnon puutteen vuoksi asuvat, tai henkilöt, joiden laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen, ovat asunnottomia. Vapautuvat vangit, joilla ei ole asuntoa tiedossa, luetaan asunnottomiksi. Lisäksi asunnottomiksi luetaan tilapäisesti tuttavien ja sukulaisten luona asustavat ja kiertelevät. (Tilastokeskus 2013, hakupäivä 29.10.2013; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c, 19–20.) Näin ollen esimerkiksi vanhempiensa luota muuttavat, ensiasuntoa etsivät nuoret tai asunnottomuuden uhan alla elävät eivät ole asunnottomia.

Jotkut henkilöistä olivat ilmoittaneet hakuhetkellä ainoastaan olevansa asunnottomia eikä syytä tai tarkempaa selvitystä asunnottomuudelle ollut tiedossa, mutta yleensä asunnottomuutta oli perusteltu tai selitetty tarkemmin. Joissakin tapauksissa asunnottomuus oli ilmoitettu asunnontarpeen syyksi johtuen tulevasta purusta, hädöstä tai muusta vuokrasuhteen päättymisestä eli kysymyksessä olikin vasta asunnottomuuden uhka – ei todellinen asunnottomuus. Asunnottomuuden perusteiksi oli ilmoitettu myös lastenkodissa ja vanhempien luona asuminen. Suuressa osassa tapauksista, joissa asunnottomuus oli ilmoitettu asunnontarpeen syyksi, asunnottomuus oli todellista. On kuitenkin otettava huomioon, että joissakin tapauksissa asunnontarpeen todellinen syy on ollut toinen.

Toiseksi yleisin asunnontarpeen syy oli muuttouhka. Muuttouhkaksi on katsottu tilanteet, joissa henkilö on pakotettu muuttamaan huoneistosta vuokrasuhteen päättymisen vuoksi. Vuokrasuhde on voinut olla päättymässä oman tai vuokranantajan tekemän irtisanomisen vuoksi, määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen vuoksi taikka purun tai hädän vuoksi. Muuttouhka oli kysymyksessä myös tilanteissa, joissa asumisoikeus vastaanottokeskuksessa, tukiasunnossa tai opiskelija-asunnossa oli päättymässä. Yhdessä tapauksessa henkilö oli ilmoittanut asunnontarpeen syyksi muuttouhan, koska vanhemmat eivät enää jaksanut elättää häntä. Kymmenessä tapauksessa henkilö on ilmoittanut muuttouhan syyksi vuokranantajan puolelta tapahtuvan irtisanomisen, purun tai hädän. Kolmessa tapauksessa sen hetkinen vuokrasopimus oli irtisanottu itse.

Kolmanneksi yleisin syy asunnontarpeelle oli itsenäistyminen, joka oli ilmoitettu syyksi 18 kertaa. Muita asunnontarpeen syitä (avio- tai avoero, ahtaasti asuvat, liian korkea vuokra, perheen perustaminen) oli asuttamisvaiheessa ilmoitettu huomattavasti vähemmän, vain 4-10 kertaa. Yksikään henkilö ei ilmoittanut asunnontarpeen syyksi paikkakunnan vaihtoa työn takia. Terveydelliset syyt oli mainittu asunnontarpeen syyksi vain kerran. Muita yksittäisiä syitä asunnontarpeelle olivat esimerkiksi halu muuttaa pois tukiasunnosta, sen hetkisen asunnon sijainti ja huonot asumisolosuhteet, pienemmän asunnon tarve, vuokranantajan paljastuminen huijariksi sekä sietämättömissä olosuhteissa asuminen. Kaksi henkilöä ilmoitti asunnontarpeen syyksi sen hetkisen asuinseudun rauhattomuuden ja kaksi henkilöä muuton toiselta paikkakunnalta Ouluun.

Purun kohteena olleilla henkilöillä oli siis useita erilaisia syitä asunnontarpeelleen asuttamisvaiheessa ja pelkän asunnontarpeen syyn perusteella on vaikeata päätellä, onko henkilön kohdalla riskinä vuokrasuhteen ongelmallinen päättymisen. Kuitenkin on huomioitava, että asunnontarpeen syynä on ollut asunnottomuus tai muuttouhka noin 70 %:ssa tapauksista, joissa asunnontarpeen syy on asuttamisvaiheessa saatu tietoon. Muuttouhkan tai asunnottomuuden syynä taas on voinut olla aiemman vuokrasuhteen ongelmallinen päättymisen.

18 henkilöä on asuttamisvaiheessa itse kertonut toimeksiantajalle joko hakemuksessa tai muutoin, että aiempi vuokrasuhde on joskus päättynyt purkuun tai häätöön. Näistä tapauksista lähes puolessa vakuus on aiemmista asumiseen liittyvistä ongelmista huolimatta ollut normaali. Vuokrasopimus on tehty kuitenkin määräaikaiseksi 78 %:ssa näistä tapauksista.

7.2.3 Luottotiedot

Ennen asunnon tarjoamista vuokranantaja tarkastaa yleensä asunnonhakijan luottotiedot. Tämä on käytäntönä myös toimeksiantajayrityksessä. Ote luottotiedoista ja mahdollisista maksuhäiriömerkinnöistä liitetään asunnonhakijan asiakirjojen joukkoon, ja kun luottotiedoissa ei ole lainkaan merkintöjä, lisätään siitä maininta kyseessä olevan henkilön tietoihin tai asiakirjoihin. Kuitenkin noin 40 %:lta purun kohteena olevista henkilöistä tiedot asuttamisvaiheen luottotiedoista puuttuivat kokonaan. Syynä voi olla, että luottotiedoissa ei ollut lainkaan merkintöjä, otetta luottotiedoista ei ole liitetty henkilön asiakirjoihin tai luottotietoja ei ole tarkastettu lainkaan. Sisäisiltä asunnon vaihtajilta luottotietoja ei yleensä asunnonvaihtotilanteessa tarkasteta uudelleen, joten se selittäisi tietojen puuttumisen kahdessatoista tapauksessa. Luottotietoja ei ollut mahdollista tarkastaa uudelleen opinnäytetyötä tehtäessä, sillä toimeksiantajalla on oikeus tarkistaa henkilön luottotiedot vain laissa mainituin perustein eli esimerkiksi vuokrasuhteen tai perinnän suunnittelun perusteella. Tiedot asuttamisvaiheen luottotiedoista ja maksuhäiriömerkinnöistä saatiin kuitenkin noin 60 %:ssa (88 kpl) tapauksista. 50 henkilöllä oli merkintöjä luottotiedoissa asuttamisvaiheessa, joista kolmen osalta otetta luottotiedoista ei kuitenkaan ollut liitetty henkilön asiakirjoihin.

Luottotietomerkinnät koostuvat yleensä pääasiassa yksipuolisista velkomustuomioista sekä ulosottomerkinnöistä. Lähes kaikilla purun kohteena olevista henkilöistä asuttamisvaiheen luottotiedot koostuivat noista molemmista, muutamalla henkilöllä oli luottotiedoissaan ainoastaan ulosottomerkintöjä. Keskimääräinen luottotietojen määrä oli yhdellä henkilöllä 13 merkintää. Enimmillään luottotietomerkintöjä yksittäisellä henkilöllä oli 67 ja vähimmillään vain yksi. 40 %:lla maksuhäiriöisistä henkilöistä luottotietomerkintöjä oli 6-10 kappaletta. Purun kohteena olleista miehistä luottotietomerkintöjä oli noin 30 %:lla ja naisista noin 40 %:lla. Niistä henkilöistä, jotka ilmoittivat asuttamisvaiheessa päätoimekseen työtön, merkintöjä oli noin puolella, opiskelijoista noin kolmasosalla ja työssäkäyvistä myös noin kolmasosalla. Seuraavissa taulukoissa kuvataan asuttamisvaiheen luottotietomerkintöjä.

TAULUKKO 5. Purun kohteena olevien asuttamisvaiheen luottotietomerkinnät. (N=146)

Luottotietomerkinnät	Kpl	%
Ei merkintöjä	38	26
On merkintöjä	50	34
Ei tietoa	58	40
Yhteensä	146	100

TAULUKKO 6. Luottotietomerkintöjä yhteensä niillä, joilla oli merkintöjä asuttamisvaiheessa.
(N=50)

Luottotietomerkintöjen määrä	Kpl	%
1-5 merkintää	11	22,0
6-10 merkintää	20	40,0
11-20 merkintää	8	16,0
Yli 20 merkintää	8	16,0
Merkintöjen määrä ei ole tiedossa	3	6,0
Yhteensä	50	100

Luottotietomerkintöjen laatua tarkasteltaessa kiinnitettiin huomiota niiden suuruuteen, määrään sekä siihen, voidaanko päätellä merkintöjen liittyvän jollakin tavalla aiempaan asumiseen. Asumiseen liittyvät merkinnät ovat yleensä yksipuolisia tuomioita tai ulosottomerkintöjä, joissa velkojana on vuokranantajayritys tai kiinteistö- tai asunto-osaakeyhtiö. Myös luottotietomerkinnät, joissa velkojana on yksityishenkilö, voivat liittyä asumiseen ja tarkoittaa velkaa yksityiselle vuokranantajalle. Purun kohteena olevista henkilöistä 25:llä (17 %) oli asuttamisvaiheessa luottotiedoissaan asumiseen liittyviä merkintöjä, merkintöjä yksityishenkilöille oli yhdeksällä. Lähes kaikilla purun kohteena olleilla henkilöillä, joilla oli maksuhäiriömerkintöjä, merkinnät olivat suuruudeltaan sekä yli että alle 1000 euroa. Pelkästään pienempiä merkintöjä (alle 1000 euroa) oli vain viidesosalla (9 henkilöä) maksuhäiriöisistä henkilöistä. Velkajärjestelyssä purun kohteena olevista henkilöistä oli ainoastaan yksi. Velkajärjestelyllä tarkoitetaan maksukyvyttömän yksityishenkilön velkoja koskevaa järjestelyä, jota haetaan käräjäoikeudelta, ja johon pääsee vain tietyin laissa määritellyin edellytyksin. Tuomioistuimien määrää velkojen järjestelystä ja vahvistaa velalliselle tämän maksukykyn vastaavan maksuohjelman. (Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 25.1.1993/57 1:1.1 §, 3:9 §).

Luottotietomerkintöjä tarkasteltaessa on kiinnitettävä huomiota maksuhäiriöiden ajankohtaan, toistuvuuteen sekä velkasuhteiden perusteisiin. Maksuhäiriömerkintöjen ollessa vähäisiä ne eivät saisi olla este asunnon tarjoamiselle. Kuitenkin, jos asunnonhakija on jo aiemmin laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuuttaan jollekin vuokranantajalle ja velka on edelleen suorittamatta, voidaan olettaa vuokranmaksun laiminlyönnin vaaran olevan ilmeinen ja voidaan kieltäytyä tarjoamasta asuntoa. Luottotiedoissa olevien maksuhäiriömerkintöjen voidaan katsoa ennustavan melko hyvin henkilön tulevaa maksukäyttäytymistä. Kaikista purun kohteena olevista 88 henkilöstä,

joiden asuttamisvaiheen luottotiedoista löytyi varmuudella tieto, 50:llä oli maksuhäiriömerkintöjä ja ainakin 25:lla ne liittyivät asumiseen. 38:lla luottotietomerkinnät sisälsivät yli 1000 euron suuruisia merkintöjä ja 36:lla merkintöjä oli enemmän kuin viisi. Ainakin näissä tapauksissa olisi asuttamisvaiheen luottotietomerkintöjen perusteella voitu mahdollisesti ennustaa henkilön olevan riski vuokranantajalle ja todennäköisyys vuokrasuhteen ongelmalliseen päättymiseen olevan suurempi.

7.3 Vakuus ja vuokrasopimus

Toimeksiantaja tekee vuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevana. Joissakin tapauksissa vuokrasopimus kuitenkin tehdään aluksi määräajaksi, esimerkiksi tilanteissa, joissa voidaan epäillä henkilön mahdollisesti aiheuttavan ongelmia aiemman asumisen perusteella. Näin voidaan seurata, kuinka henkilön asuminen alkaa sujua: maksaako hän vuokrat ajallaan tai aiheuttaako häiriöitä. Jos henkilö esimerkiksi laiminlyö vuokranmaksunsa, ei määräajasta sopimusta yleensä jatketa. Vuosina 2010–2011 purettuja vuokrasopimuksia oli yhteensä 139. Sopimuksista 59 (42 %) oli tehty toistaiseksi voimassa olevaksi, 50 sopimusta (36 %) oli aluksi tehty määräajaksi, jonka jälkeen ne oli muutettu olemaan voimassa toistaiseksi, ja 23 ruokakunnan (17 %) kanssa oli tehty yksi tai useampi määräaikainen sopimus eikä sopimusta oltu sen jälkeen jatkettu. Seitsemässä tapauksessa (5 %) vuokrasopimuksen kesto ei ollut tiedossa.

Vakuus taas oli suuruudeltaan normaali 70 %:ssa puretuista sopimuksista. Normaalisti toimeksiantajan vaatima vakuus vastaa noin yhden kuukauden vuokraa. Vakuutta yleensä korotetaan, mikäli on syytä epäillä esimerkiksi henkilön aiemman maksukäyttäytymisen tai asumisen perusteella, että uhka vuokrasuhteen ongelmalliselle päättymiselle ja vuokranmaksuongelmille on suurempi. 38 tapauksen kohdalla vakuutta oli sopimuksentekohetkellä korotettu. Seuraavassa taulukossa kuvataan vakuuden suuruutta kaikkien purettujen vuokrasopimusten osalta.

TAULUKKO 7. Vakuuden suuruus sopimuksentekohetkellä. (N=139)

Vakuuden suuruus	Kpl	%
Normaali	97	70
Korotettu alle 1,5 –kertaiseksi	16	12
Korotettu noin 1,5 –kertaiseksi	9	6
Korotettu kaksinkertaiseksi tai suuremmaksi	13	9
Ei tiedossa	4	3
Yhteensä	139	100

Tavallisinta yleensä on, että vakuuden maksajana on vuokralainen itse. Joskus kuitenkin vakuuden maksajana voi olla myös sosiaalitoimi. Sosiaalitoimi voi myöntää vakuussitoumuksen kiireellisessä asunnontarpeessa olevalle, mikäli hänellä ei ole ollut mahdollisuutta ennakoida asunnon tarvettaan eikä hän tulojensa perusteella voi hoitaa vakuutta muulla tavoin (Oulun kaupunki 2012, 25). Sosiaalitoimen myöntämä vakuus on yleensä maksusitoumus eli sitä ei makseta rahana, vaan maksusitoumuksella sosiaalitoimi sitoutuu vastaamaan vuokralaisen huoneistolle aiheuttamista vahingoista ja/tai vuokravelasta. Vakuus muutetaan rahaksi eli laskutetaan vakuuden myöntäneeltä kaupungilta vasta poismuuttovaiheessa, mikäli ilmenee, että vakuudesta täytyy pidättää esimerkiksi maksamattomia vuokria tai remonttikustannuksia. Enemmistössä eli hieman 51 %:ssa puretuista vuokrasopimuksista vakuuden maksajana oli sosiaalitoimi. Itse vakuuden maksoi 37 %:a ruokakunnista ja 12 %:ssa tapauksista vakuudesta osa oli maksettu itse ja osa oli tullut sosiaalitoimesta. Sitä ei voida aineiston perusteella tietää, onko vuokralainen todellisuudessa maksanut rahana tulleen vakuuden itse, vai onko hän saanut apua vakuuden maksuun esimerkiksi vanhemmiltaan.

Henkilön luottotietomerkinnät, erityisesti jos ne liittyvät asumiseen, johtavat usein siihen, että vuokrasopimuksesta tehdään aluksi määräaikainen ja vakuutta korotetaan, jotta vuokranantaja voi paremmin varautua mahdollisiin asumiseen liittyviin riskeihin. Taulukoissa 8 ja 9 tarkastellaan purun kohteena olleiden maksuhäiriöisten henkilöiden vuokrasopimuksia ja vakuutta. Maksuhäiriöisiä henkilöitä, joiden luottotietomerkintöjen laatua voitiin tarkastella, oli yhteensä 47. Heistä yli 80 %:n kanssa tehtiin aluksi määräaikainen vuokrasopimus. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus tehtiin luottotietomerkinnöistä huolimatta kahdeksan henkilön kanssa, ja näistä henkilöistä kahdella merkintöjä luottotiedoissa oli yli 10 kappaletta. Niistä henkilöistä (25 kpl), joilla var-

muudella oli asumiseen liittyviä luottotietomerkintöjä, määräaikainen vuokrasopimus tehtiin 21 (84 %) kanssa.

TAULUKKO 8. Maksuhäiriöisten henkilöiden vuokrasopimukset. (N=47)

Maksuhäiriömerkintöjä	Sopimustyyppi		Yhteensä
	Toistaiseksi	Määräaikainen	
	voimassa oleva		
	Kpl	Kpl	Kpl
1-5 merkintää	2	9	11
6-10 merkintää	4	16	20
11-20 merkintää	1	7	8
Yli 20 merkintää	1	7	8
Yhteensä	8	39	47

Vakuus oli korotettu 62 %:lla maksuhäiriöisistä henkilöistä. Vakuus oli normaali 18 henkilöllä luottotietomerkinnöistä huolimatta sisältäen kaksi tapausta, joissa luottotietomerkintöjä henkilöillä oli yli 20 kappaletta. Niistä henkilöistä (25 kpl), joilla varmuudella oli asumiseen liittyviä luottotietomerkintöjä, vakuus oli korotettu 20 (80 %) henkilöllä. Vakuus oli korotettu kaksinkertaiseksi tai suuremmaksi ainoastaan yhdeksällä maksuhäiriöisellä henkilöllä, joten vaikka vakuutta on suurimmassa osassa tapauksista korotettu, ovat korotukset olleet suhteellisen pieniä. Vuokrarästin määrä purkuhetkellä oli kuitenkin noin puolessa kaikista purkutapauksista kahden kuukauden vuokran verran tai enemmän. Lain mukaan vakuus voi olla maksimissaan jopa kolmenkin kuukauden vuokran suuruinen (AHVL 1:8.2 §).

TAULUKKO 9. Maksuhäiriöisten henkilöiden vakuus. (N=47)

Luottotietomerkinnot	Vakuus				Yhteensä
	Normaali	Korotettu, alle 1,5 x	Korotettu, 1,5 x	Korotettu, 2 x tai suurempi	
	Kpl	Kpl	Kpl	Kpl	
1-5 merkintää	7	1	1	2	11
6-10 merkintää	9	4	5	2	20
11-20 merkintää	0	4	2	2	8
Yli 20 merkintää	2	2	1	3	8
Yhteensä	18	11	9	9	47

7.4 Vuokrattu huoneisto

Vuokrattua huoneistoa tarkasteltaessa kiinnitettiin huomiota asunnon sijaintiin, kokoon sekä vuokran suuruuteen. Esimerkiksi liian suuri ja kallis asunto voi aiheuttaa ongelmia vuokranmaksussa, tai tietyllä asuinalueella voi tapahtua enemmän vuokrasuhteiden ongelmallisia päättymiä kuin muualla.

7.4.1 Huoneiston koko, vuokra ja asumistuki

Valtaosa purun kohteena olevista asunnoista (91 %) oli kooltaan yksiöitä tai kaksioita. Noin puolessa (53 %) asunnoista vuokra oli alle 400 euroa kuukaudessa ja ainoastaan 8 %:ssa asunnoista vuokra oli yli 500 euroa. Aineiston perusteella ei voitane olettaa, että vuokratun huoneiston koolla tai vuokran suuruudella olisi ollut suurta vaikutusta vuokrasuhteiden ongelmallisiin päättymiin, sillä suurin osa purun kohteena olevista huoneistoista olivat kooltaan pieniä ja vuokraltaan edullisia.

Pienituloiset ruokakunnat voivat saada Kelan myöntämää asumistukea asumismenojensa vähentämiseksi. Kelan määrittelemä asunnon enimmäispinta-ala yhden henkilön ruokakunnassa on 37,0 m² (Kela 2012a, hakupäivä 30.10.2013). Asumistuen suuruutta määriteltessä asumismenoina on yhden henkilön ruokakunnassa otettu huomioon vuonna 2010 270 euroa ja vuonna 2011 278 euroa (VNA 3.12.2009/988 7 §; VNA 2.12.2010/1036 7 §). Keskimääräinen vuokran määrä purun kohteena olleissa asunnoissa oli 401 euroa. 26 %:ssa (44 kpl) purkutapauksista vuokralainen sai purkuhetkellä yleistä asumistukea, joka maksettiin suoraan vuokranantajalle. Lopuissa tapauksista vuokralainen ei joko saanut asumistukea lainkaan, sai jotakin muuta kuin yleistä asumistukea

tai sai yleistä asumistukea, mutta sitä ei maksettu suoraan vuokranantajalle. Toimeksiantaja vaatii vuokrasopimuksessa, että vuokralaisen saadessa yleistä asumistukea tulee se maksaa suoraan vuokranantajan pankkitilille. Tällä pyritään varmistamaan, että ainakin osa vuokrasta tulee kuukausittain maksetuksi vuokranantajalle. Kela kuitenkin tarvitsee lisäksi vuokralaiselta valtuutuksen asumistukihakemuksessa tai erikseen asumistuen maksamisesta vuokranantajalle. Vuokranantaja voi vaatia Kelalta asumistuen maksua itselleen, mikäli vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksunsa vähintään kahden perättäisen kuukauden ajalta. (Kela 2012b, hakupäivä 9.11.2013.)

7.4.2 Huoneiston sijainti

Toimeksiantajalla on asuntoja useissa eri kaupunginosissa Oulussa sekä lisäksi Kempeleessä. Tarkoituksena oli selvittää, tapahtuuko joillakin alueilla huomattavasti enemmän vuokrasopimusten purkuja muihin alueisiin verrattuna. Toimeksiantajalla ei ole saman verran asuntoja jokaisessa kaupunginosassa, joten erot tehtyjen purkujen määrissä eri alueiden välillä voivat selittyä osittain myös sillä, että toisilla alueilla vuokra-asuntoja on huomattavasti enemmän. Kahdessa kaupunginosassa vuokrasopimusten purkuja tapahtui selvästi enemmän muihin verrattuna, kaikista puruista neljäsosa tapahtui Meri-Toppilassa ja viidesosa Kaakkurissa. Seuraavassa taulukossa kuvataan purkujen jakautumista eri kaupunginosien välillä.

TAULUKKO 10. Purun kohteena olleen asunnon sijainti. (N=139)

Kaupunginosa	Kpl	%
Meri-Toppila	34	24
Kaakkuri	28	20
Jääli	15	11
Toppilansaari	13	9
Kempele	12	9
Talvikangas	11	8
Rajakylä	7	5
Välivainio	6	4
Kuivasranta	5	4
Metsokangas	4	3
Kynsilehto	4	3
Yhteensä	139	100

7.5 Vuokrasopimuksen purku

7.5.1 Sopimuksen purkuhetki

Vuokrasopimuksen purkuhetkellä tarkoitetaan hetkeä, jolloin toimeksiantaja on tehnyt ja toimittanut vuokrasopimuksen purkuilmoituksen vuokralaiselle. Kaikissa toimeksiantajan vuosina 2010–2011 tekemissä purkuilmoituksissa vuokrasopimus on purettu välittömästi, mutta muuttoaikaa on yleensä annettu yhdestä kahteen viikkoon. Purkuhetken tietoja (Liite 1, kysymykset 26–31) tutkimalla on pyritty selvittämään purun syytä, vuokratästin määrää sekä keskimääräistä vuokrasuhteen kestoa purkuhetkellä. Tietoja on tutkittu purkuilmoituskohtaisesti ja lisäksi asumisen keston osalta vuokralaiskohtaisesti. Tutkittavia purkuilmoituksia vuosina 2010–2011 oli yhteensä 169.

Asumisen kestoa purkuhetkellä tarkasteltaessa haluttiin selvittää, voidaanko vuokrasuhteeseen liittyvien ongelmien päätellä ilmenevän jossakin tietyssä asumisen vaiheessa. Vaikuttaisi kuitenkin siltä, että vuokrasopimusten purkuja ei näyttäisi tapahtuvan missään asumisen vaiheessa huomattavan suurta määrää muihin verrattuna. 39 % kaikista vuokrasopimuksen puruista tehtiin, kun asumista oli takana alle kuusi kuukautta, 18 %:ssa tapauksista asumisen kesto purkuhetkellä oli 7-12 kuukautta ja 43 %:ssa asuminen oli kestänyt purkuhetkellä yli vuoden.

Toimeksiantaja on lähes kaikissa tapauksissa ensin purkanut vuokrasopimuksen ennen kuin on hakenut häätöä käräjäoikeudelta. Häätö on haettu vasta, jos vuokralainen ei ole muuttanut purun johdosta pois huoneistosta. Neljässä tapauksessa toimeksiantaja on kuitenkin hakenut suoraan häätöä käräjäoikeudelta purkamatta vuokrasopimusta ensin erikseen. Näitä tapauksia on kuitenkin tarkasteltu yhdessä tehtyjen purkujen kanssa ja purkuhetkeksi noissa neljässä tapauksessa on katsottu ajankohta, kun haastehakemus häätöä koskien on toimitettu käräjäoikeuteen. Kun purkuperusteena on vuokranmaksun laiminlyönti, vuokranantajan kannalta nopeinta olisi haastaa suoraan vuokralainen oikeuteen eli hakea häätöä vuokranmaksun laiminlyöntien johdosta, koska purkamisilmoituksesta käy myös haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

7.5.2 Sopimuksen purkamisperusteet

Vuokrasopimuksen purkuperusteet on aineistoa tarkasteltaessa jaettu seuraavasti: vuokranmaksun laiminlyönti, vuokraoikeuden ja hallinnan luvaton siirto, käyttötarkoituksen vastainen käyttö, häiritsevä elämä, huoneiston huono hoito, järjestysmääräysten rikkominen ja muu purkamisperuste. Yleensä toimeksiantaja on purkuilmoituksessa selkeästi ilmoittanut, mihin lain mukaiseen purkuperusteeseen hän vetoaa. Suurimmassa osassa tehdyistä puruista (142) perusteita vuokra-

sopimuksen purulle oli ainoastaan yksi, mutta osassa purkuperusteita oli myös useampia. Purkuperusteiden jakautumista kuvataan taulukossa 11.

TAULUKKO 11. Vuokrasopimuksen purkuperusteet. Perusteita voi olla useita samanaikaisesti. (N=169)

Purkuperuste	Kpl	%
Vuokranmaksun laiminlyönti	115	68
Häiritsevä elämä	34	20
Huoneiston huono hoito	32	19
Käyttötarkoituksen vastainen käyttö	10	6
Muu	5	3
Järjestysmääräysten rikkominen	1	1
Vuokraoikeuden luvaton siirto	-	-

Selvässä enemmistössä tapauksista vuokrasopimuksen purun syynä oli vuokranmaksun laiminlyönti. Vuokrarästä purkuhetkellä oli lähes 90 %:lla kaikista purun kohteena olleista vuokralaisista purkuperusteesta riippumatta. Vuokrarästin määrä purkuhetkellä oli puolessa kaikista purkutapauksista noin kahden kuukauden vuokran verran tai enemmän. Vuokrarästin määrää tarkasteltaessa on otettu huomioon kaikki tehdyt purut. Ainoastaan 13 %:lla kaikista purun kohteena olleista vuokralaisista ei ollut purkuhetkellä lainkaan vuokrarästä.

TAULUKKO 12. Vuokrarästin määrä purkuhetkellä. (N=169)

Vuokrarästä	Kpl	%
Ei lainkaan	22	13
Kyllä, 0-1,5 kk:n vuokra	61	36
Kyllä, noin 2 kk:n vuokra	63	37
Kyllä, noin 3 kk:n vuokra	21	13
Kyllä, yli 3 kk:n vuokra	2	1
Yhteensä	169	100

Toiseksi yleisimmät vuokrasopimuksen purkamisperusteet olivat häiritsevä elämä ja huoneiston huono hoito. Huoneiston huonoon hoitoon purkuperusteena oli vedottu enimmäkseen sellaisissa tapauksissa, joissa asunnossa ei ollut lainkaan sähköjä, asunto oli huonossa siivossa, asunnossa

oli tupakoitu, asunnossa oli rikottu tai töhritty jotakin tai asuntoon oli aiheutettu vesivahinko ja tulipalo. Myös huumeiden kasvatusta tai käyttöä asunnossa oli joissakin tapauksissa syynä vuokrasopimuksen purkamiselle, ja tällöin oli yleensä vedottu purkuperusteista huoneiston huonon hoidon lisäksi käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön.

Käyttötarkoituksen vastainen käyttö oli purkuperusteena 6 %:ssa vuokrasopimuksen puruista. Lähes kaikissa tapauksissa tuolla purkuperusteella tarkoitettiin huoneiston käyttöä rikolliseen toimintaan eli esimerkiksi huumeiden kasvatukseen tai varkauksiin. Kun lain mukaista purkuperustetta ei ollut purkuilmoituksessa selkeästi ilmoitettu tai se ei käynyt ilmoituksesta ilmi, kuuluu se kohtaan ”Muu”. Tällaisia vuokrasopimusten purkuja oli yhteensä viisi. Perusteita puruille näissä tapauksissa olivat vakuuden maksamatta jättäminen, maksamaton remonttilasku sekä piha-alueen roskaaminen. Järjestysmääräysten rikkomista oli käytetty purkuperusteena ainoastaan yhdessä tapauksessa, vaikka se on usein rinnakkainen purkuperuste häiritsevän elämän kanssa. Vuokraoikeuden tai hallinnan luvattomaan siirtoon ei oltu vedottu yhdessäkään vuokrasopimuksen purussa.

7.5.3 Tilanne purun jälkeen

Tarkasteltaessa tilannetta purkuilmoituksen jälkeen tutkittavia kohteita oli yhteensä 176. Purkuilmoituksia tehtiin yhteensä 169, mutta koska ilmoituksista 7 koski pariskuntia, tuli niiden purkujen jälkeinen tilanne tutkia molempien vuokralaisten osalta. Tilannetta purun jälkeen havainnollistetaan seuraavassa taulukossa.

TAULUKKO 13. Tilanne purkuilmoituksen jälkeen. (N=176)

Tilanne purun jälkeen	Kpl	%
Purku raukesi, koska rästit maksettiin kokonaan tai osittain.	62	35
Purku raukesi muusta syystä.	17	10
Muutti pois purun johdosta.	56	32
Ei muuttanut pois, jouduttiin hakemaan häätö.	37	21
Purkua ei oltu tehty lainkaan, vaan haettiin suoraan häätö.	4	2
Yhteensä	176	100,0

Vuokrasopimuksen purkaminen ei aina automaattisesti tarkoita asumisen päättymistä. Jos purkuperusteena on vuokranmaksun laiminlyönti, toimeksiantaja on yleensä asettanut ehdoksi purun raukeamiselle, että kaikki tai osa vuokrarästä maksetaan. Kolmasosassa tehdyistä purkuilmoituksista purku raukesi, koska vuokrarästit maksettiin kokonaan, tai niistä maksettiin osa ja lopusta tehtiin maksusuunnitelma. Vuokrasopimuksen purkaminen voi raueta myös muusta syystä. Purku voidaan esimerkiksi muuttaa varoitukseksi tai se on voinut raueta, mikäli vuokralainen on korjannut menettelynsä, joka johti purkuun. Jos purkuperusteena on esimerkiksi huoneiston huono hoito sen takia, ettei asunnossa vuokralaisen menettelyn johdosta ole lainkaan sähköjä, on purku voinut raueta, kun vuokralainen on hankkinut asuntoon sähköt. Yleensä asunnon sähköttömyys johtuu siitä, ettei vuokralainen ole maksanut sähkölaskujaan ja sähköyhtiö on katkaissut sähkön toimituksen. Joskus vuokrasopimuksen purku voi olla myös aiheeton, mutta näin oli vain yhdessä toimeksiantajan tekemässä purussa.

Hieman alle puolessa (45 %) tapauksista tilanne vuokrasopimuksen purkuilmoituksen jälkeen oli se, että asuminen syystä tai toisesta sai jatkua. Yhdessä tapauksessa vuokralainen muutti pois siitä huolimatta, että purku oli rauennut. Kuitenkin on otettava huomioon, että 37 tapauksessa vuokralaiselle oli tehty useita purkuilmoituksia vuoteen 2011 mennessä, joten purun raukeaminen ei aina automaattisesti ole tarkoittanut sitä, ettei sopimusta olisi myöhemmin jouduttu purkamaan uudelleen.

Purku jäi voimaan eikä rauennut hieman yli puolessa (53 %) tehdyistä puruista. Kolmasosassa purkutilanteista vuokralainen muutti pois joko sovittuna muuttopäivänä tai hieman myöhemmin. Niissä tilanteissa, joissa vuokralainen ei purun johdosta muuttanut huoneistosta eli palauttanut avaimia ja luovuttanut huoneistoa vuokranantajan hallintaan, jouduttiin hakemaan häättöä. Näin kävi viidesosassa purkutilanteista. Lisäksi neljässä tapauksessa vuokrasopimusta ei oltu purettu lainkaan, vaan haettiin suoraan häättö. Noissa tapauksissa määräaikainen vuokrasopimus oli päättynyt eikä sitä oltu syystä tai toisesta jatkettu, mutta vuokralainen ei siitä huolimatta ollut muuttanut pois huoneistosta.

7.6 Toimeksiantajan häädöt 2010–2011

1.1.2010 – 31.12.2011 toimeksiantaja teki yhteensä 41 haastehakemusta häädöstä käräjäoikeudelle, joista 7 tehtiin vuonna 2010 ja 34 vuonna 2011. Häädön hakemisen jälkeen häättö joko pannaan täytäntöön ulosottoviranomaisen toimesta, tai perutaan, mikäli asukas muuttaa itse pois tai asuminen saakin syystä tai toisesta jatkua. Toimeksiantajan hakemista häädöistä noin puolet

eli 21 pantiin täytäntöön eli toimitettiin ja noin puolet eli 19 hädöistä peruttiin ennen toimitusta. Yhden tapauksen osalta ei voitu selvittää, onko häätö toimitettu vai peruttu, koska häätöön liittyvistä asiakirjoista löytyi ainoastaan haastehakemus.

TAULUKKO 14. Haetut häädöt ja häätöjen toimitukset 2010-2011. N=41

Häätö	Vuosi	Kpl	%
Häätö toimitettiin	2010	2	51
	2011	19	
Häätö peruttiin, koska asukas muutti pois.	2010	3	32
	2011	10	
Häätö peruttiin, koska asuminen sai jatkua.	2010	1	15
	2011	5	
Ei tiedossa.	2010	1	2
	2011	0	
Yhteensä	2010	7	100
	2011	34	

7.7 Asumisen kokonaiskesto, päättymisen syy ja saatavat

Asumisen kokonaiskesto, päättymisen syytä ja saatavia tutkittaessa haluttiin selvittää, kuinka kauan vähintään kertaalleen puretut vuokrasuhteet yleensä kestävät, mihin ne lopulta päättyvät ja kuinka paljon kustannuksia ongelmalliset vuokrasuhteet vuokranantajalle aiheuttavat erilaisten saatavien muodossa. Päätyvätkö kaikki puretut vuokrasopimukset lopulta kuitenkin purkuun tai häätöön, vai korjaako vuokralainen aiemman menettelynsä ja irtisanoo sopimuksensa itse eikä jää velkaa vuokranantajalle? Tilannetta asumisen keston, sen päättymisen sekä saatavien osalta on tarkasteltu 31.8.2013 saakka, joten tilanne on sen jälkeen voinut hiukan muuttua.

7.7.1 Vuokrasuhteen kesto ja päättymiseen syyt

Purun kohteena olevista vuokralaisista suurimman osan (63 %) vuokrasuhde toimeksiantajan kanssa päättyi jossain vaiheessa ongelmallisesti: joko tutkittavaan tai myöhempään vuokrasopimuksen purkuun tai hädön toimitukseen. 23 %:lla vuokrasuhde päättyi muulla tavoin: vuokralaisen tekemään irtisanomiseen, määräaikaisten sopimuksen päättymiseen tai muuhun syyhyn. Muu vuokrasuhteen päättymisen syy oli esimerkiksi vuokralaisen kuolema. 10 % purun kohteena ol-

leista vuokralaisista asui edelleen toimeksiantajalta vuokraamassaan asunnossa. Vuokrasuhteen päättymisen syiden jakautumista on kuvattu taulukossa 15.

TAULUKKO 15. Vuokrasuhteen päättymisen syy. (N=146)

Päättymisen syy	Kpl	%
Purku	71	49
Irtisanoi itse	30	21
Häätö	21	14
Asuu edelleen	15	10
Määräaikainen sopimus päättyi	4	3
Muu syy	3	2
Ei tiedossa	2	1
Yhteensä	146	100,0

Vuokrasuhteen kokonaiskestosta ei voine päätellä mitään toimeksiantajan purkuihin liittyvää, sillä asumisen kesto vaihteli tasaisesti alle kuuden kuukauden pituisista vuokrasuhteista yli kahden vuoden pituisiin. Lyhyitä, eli alle vuoden pituisia vuokrasuhteita puretuista tapauksista oli noin 40 % ja yli vuoden pituisia noin puolet. Seuraavassa taulukossa on kuvattu vuokrasuhteen kokonais-kesto.

TAULUKKO 16. Vuokrasuhteen kokonaiskesto. (N=146)

Kesto	Kpl	%
Alle 6 kuukautta	26	18
6-11 kuukautta	33	23
1-2 vuotta	40	27
Yli 2 vuotta	32	22
Vuokrasuhde jatkuu yhä	15	10
Yhteensä	146	100,0

7.7.2 Velkasaatavat asumisen jälkeen

Usein vuokrasuhteiden ongelmalliset päättymiset aiheuttavat vuokranantajalle kustannuksia erilaisten saatavien muodossa. Suurimmassa osassa puretuista vuokrasuhteista purkuperusteena

oli vuokranmaksun laiminlyönti, joka voi aiheuttaa vuokrasaatavia. Huoneiston huono hoito voi johtaa remontti- tai siivoussaataviin, jos asunnossa on esimerkiksi ollut vesivahinko tai asuntoa on muuten hoidettu huonosti. Vakuus on olemassa sitä varten, että sillä turvataan vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden, kuten vuokranmaksun, täyttäminen. Vakuus on vuokranantajalle yksi merkittävimmistä turvakeinoista ennakoida mahdollisia vuokralaisen laiminlyönneistä johtuvia tappioita. Vakuus turvaa vuokranmaksun lisäksi huoneiston huolellista hoitamista sekä muita vuokrasuhteen velvollisuuksia. Läheskään aina vakuus ei kuitenkaan riitä kattamaan kaikkia saatavia.

Huomattavan suuri osa eli yhteensä 110 henkilöä purun kohteena olleista ei täyttänyt kaikkia vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksiaan, vaan jäi asumisen jälkeen velkaa toimeksiantajalle. Suurimmalla osalla velkaa jääneistä saatavien määrä ylitti vakuuden määrän eli vakuus ei riittänyt kattamaan saatavia. Vain 16 purun kohteena olleista vuokralaisista ei jäänyt asumisen jälkeen velkaa toimeksiantajalle. Asumisen jälkeistä saatavatilannetta kuvataan taulukossa 17.

TAULUKKO 17. Asumisen jälkeinen velka. (N=146)

Jäikö velkaa toimeksiantajalle	Kpl	%
Kyllä, vakuus ei riittänyt kattamaan saatavia	77	53
Kyllä, mutta vakuus riitti kattamaan saatavat	33	23
Ei	16	11
Asuu edelleen	15	10
Ei tietoa	5	3
Yhteensä	146	100,0

Kun vakuus ei riitä kattamaan kaikkia saatavia, toimeksiantajan on yritettävä periä niitä entiseltä vuokralaiselta muulla tavoin. Joidenkin kanssa on tehty maksusuunnitelmia ja muutama henkilö maksoi saatavat toimeksiantajalle vapaaehtoisesti, mutta suurimman osan kohdalla toimeksiantaja joutui hakemaan saatavien perintää ulosoton kautta. Kaikista vakuuden pidättämisen jälkeen velkaa toimeksiantajalle jääneistä henkilöistä ainoastaan seitsemän oli suorittanut velan kokonaisuudessaan toimeksiantajalle joko itse vapaaehtoisesti tai ulosoton kautta 31.8.2013 mennessä. Suuri osa velkaa jääneistä todetaan ulosotossa varattomaksi tai saatavaa saadaan perittyä vain murto-osa, joten saatavat jäävät hyvin usein toimeksiantajan tappioksi.

Keskimääräinen velkasaatavan määrä vakuuden pidättämisen jälkeen oli noin 1530 euroa. Kaikkien tutkimuksen kohteena olleiden vuokrasuhteiden seurauksena tulneiden saatavien yhteissumma oli noin 118 000 euroa. Enimmillään velka oli yksittäisen henkilön kohdalla noin 3750 euroa ja vähimmillään noin 230 euroa. 21 % jäi velkaa toimeksiantajalle alle 500 euroa, 16 % 501-1000 euroa, 31 % 1001-2000 euroa, 25 % 2001-3000 euroa ja 8 % yli 3000 euroa.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on kuvattu vuokrasuhde asuttamisvaiheesta vuokrasuhteen päättymiseen saakka sekä käsitelty valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyviä erityissäännöksiä esimerkiksi asukasvalinnan suhteen. Tärkeimpänä on käsitelty vuokrasopimuksen purkamista ja häätöä prosesseina. Tarkoituksena oli antaa selkeä kuva asuttamisen ja asumisen vaiheista ennen vuokrasuhteen ongelmallista päättymistä purkuun tai häätöön. Työn empiirisessä osuudessa tutkittiin toimeksiantajayrityksessä tehtyjä vuokrasopimusten purkuja sekä häätöjä vuosina 2010–2011. Tutkimuksella pyrittiin selvittämään erityisesti jo asuttamisvaiheessa esiin tulevia tekijöitä ongelmallisten vuokrasuhteiden päättymisten taustalla. Tutkimuskysymyksiä on neljä:

- 1) Mitä vuokranantajan tulee ottaa huomioon asukasvalintaan ja vuokrasopimukseen liittyen?
- 2) Millaisia prosesseja ovat vuokrasopimuksen purkaminen ja asuntohäätö ja miksi niihin päädytään?
- 3) Millainen yhteys vuokralaisesta asuttamisvaiheessa esiin tulevilla tiedoilla on purkuihin ja häätöihin?
- 4) Mistä toimeksiantajan tekemät vuokrasopimusten purut ja häädöt vuosina 2010–2011 johtuvat?

Ennen vuokrasuhteen solmimista asunnonhakija tekee asuntohakemuksen vuokranantajalle. Vuokranantaja valitsee asukasvalintaperusteita noudattaen sopivan vuokralaisen vuokrattavana olevaan huoneistoon. Valtion tukemien vuokra-asuntojen hakemisesta sekä asukasvalinnasta säädetään laissa, joten vuokranantaja ei esimerkiksi voi valita asuntoon mielivaltaisesti ketä tahansa asunnonhakijaa tai kieltäytyä tarjoamasta asuntoa hakijalle ilman laissa mainittua perustetta. Kun uusi vuokralainen on löytynyt, seuraa niin sanottu asuttamisvaihe, ja vuokralaisen ja vuokranantajan välillä tehdään vuokrasopimus. Sopimus sitoo osapuolet oikeudelliseen suhteeseen, jota vuokralaisen ja vuokranantajan välillä kutsutaan vuokrasuhteeksi. Sopimuksen rikkoava osapuolta uhkaa yleensä oikeudellinen sanktio.

Vuokrasopimus tulisi aina tehdä kirjallisesti ja se voi olla kestoaltaan määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Vakuuden määrän tulisi olla kohtuullinen ja yleensä se onkin suuruudeltaan vuokrattavan huoneiston kuukausivuokran verran. Vakuus on yksi merkittävimmistä turvakeinoista, joilla vuokranantaja voi ennakoida mahdollisia vuokralaisen laiminlyönnistä johtuvia tappioita,

ja siksi vakuutta usein korotetaan tilanteissa, joissa uhka tai todennäköisyys laiminlyönneille on suurempi. Vuokrasopimus voidaan päättää joko kirjalliseen irtisanomiseen, lakkaamiseen, yhteiseen sopimukseen tai vuokrasopimuksen purkamiseen. Kun vuokrasopimus irtisanotaan joko vuokralaisen tai vuokranantajan toimesta, päättyy se irtisanomisajan kuluttua.

Vuokrasopimuksen purkaminen on irtisanomista voimakkaampi toimenpide, jolla vuokranantaja voi saada sopimuksen päättymään välittömästi. Myös vuokralaisella on oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen tietyin edellytyksin. Vuokrasopimus voidaan purkaa ainoastaan huoneenvuokralaisessa säädetyllä perusteella, muulla perusteella tehty vuokrasopimuksen purku on siten mitätön. Vuokralaisen menettelyllä on oltava aina vähäistä suurempi merkitys, jotta vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Huoneenvuokralaisissa säädetyt vuokrasopimuksen purkamisperusteet ovat vuokranmaksun laiminlyönti, vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto, käyttötarkoituksen vastainen käyttö, huoneistossa vietetty häiritsevä elämä, huoneiston huono hoito, järjestysmääräysten rikkominen sekä vakuuden asettamatta jättäminen. Lisäksi on olemassa muutama muu huoneenvuokralaisissa mainittu harvinaisempi purkuperuste. Vuokrasopimusta ei saa purkaa ilman, että vuokralaiselle on ensin annettu kirjallinen varoitus, jos purkamisen perusteena on käyttötarkoituksen ja muu sopimuksen vastainen käyttö, häiritsevä elämä, huoneiston huono hoito tai terveys- ja järjestysmääräysten rikkominen. Sen sijaan perusteen ollessa jokin muu laissa mainituista voidaan vuokrasopimus purkaa ilman varoitusta. Vuokrasopimus puretaan antamalla kirjallinen purkuilmoitus todistettavasti tiedoksi vuokralaiselle. Purkamisilmoituksesta käy myös haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi, joten esimerkiksi vuokranmaksun laiminlyöntitilanteessa vuokranantajan kannalta nopeinta on haastaa vuokralainen oikeuteen eli hakea samalla häätöä.

Joskus vuokralainen ei muuta huoneistosta vuokrasuhteen päättymisestä huolimatta. Vuokranantajan on tällöin haettava häätöä. Häädöllä vuokrasuhteessa tarkoitetaan sitä, että vuokralainen veloitetaan luovuttamaan vuokraamansa huoneisto takaisin vuokranantajan hallintaan, ja se perustuu yleensä juuri vuokraoikeuden lakkaamiseen esimerkiksi vuokrasopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai määräaikaisen sopimuksen päättymisen vuoksi. Häätö on kaksivaiheinen menettely, joka sisältää häätöperusteen hankkimisen käräjäoikeudelta sekä häätöperusteen täytäntöönpanon ulosottoviranomaisen toimesta. Vuokranantaja laittaa häätöprosessin vireille hakemalla häätöperustetta eli toimittamalla kirjallisen haastehakemuksen käräjäoikeuden kansliaan. Häätöperusteella tarkoitetaan yleisimmin tuomioistuimen antamaa tuomiota. Tuomioistuimen päätöksen jälkeen vuokranantaja siirtää asian toimeenpantavaksi ulosottovirastolle toimittamalla ulosottohakemuksen, jonka liitteenä on häätöperuste. Ulosottomies toimittaa häädön poistamalla

huoneistosta hädettävän sekä siellä olevan omaisuuden. Aina häätöprosessin vireillepano ei kuitenkaan johda hädön toimitukseen, vaan häätö voidaan myös perua, mikäli asukas muuttaa itse pois huoneistosta tai asuminen voikin jostakin syystä jatkua.

Toimeksiantajalta saatua aineistoa tutkimalla pyrittiin selvittämään millainen yhteys vuokralaisesta asuttamisvaiheesta esiin tulevilla tiedoilla on purkuihin ja häätöihin ja mistä toimeksiantajan tekemät vuokrasopimusten purut sekä häädöt vuosina 2010–2011 johtuvat. Purkujen määrä on kasvanut lähes kaksi kolmasosaa vuodesta 2010 vuoteen 2011, mutta tutkimuksesta ei käynyt ilmi selkeää syytä purkujen määrään yhtäkkiselle kasvulle. Ei voida myöskään tietää, onko purkujen määrä ollut jatkuvassa kasvussa vai onko yhtenä yksittäisenä vuonna vain ollut huomattavasti purkuja muihin vuosiin nähden. 95 % vuokrasopimusten puruista koski yksin asuvia. Miehiä purun kohteena olleista oli kolme neljäsosaa. Ei kuitenkaan voida tietää, kuinka suuri osa toimeksiantajan kaikista vuokralaisista on yksineläviä mieshenkilöitä ja kuinka suuri osa taas naisia tai parisuntia, joten tulosten pohjalta ei voida tehdä yleistyksiä sukupuoleen tai ruokakunnan kokoon liittyen. 77 % purun kohteena olleista oli purkuhetkellä iältään alle 25 –vuotiaita ja keskimääräinen ikä purkuhetkellä oli 22,82 vuotta.

Asuttamisvaiheen tiedoista saatuja tuloksia ei voida pitää täydellisenä kuvauksena koko aineistosta, koska osan kohdalla asuttamisvaiheen tiedot puuttuivat joko osittain tai täysin. Tiedot saatiin kuitenkin suurimmalta osalta purun kohteena olleista. Sisäisiä asunnon vaihtajia tutkimuksessa oli 12 henkilöä, joista kahden aiempi asuminen toimeksiantajan asunnossa oli päättynyt sopimuksen purkamiseen. Yhteensä 18 henkilön kohdalla toimeksiantaja tiesi varmuudella henkilön aiemman asumisen päättyneen joskus ongelmallisesti. Näissä tapauksissa toimeksiantaja olisi voinut kieltäytyä tarjoamasta asuntoa vedoten henkilön aiempaan asumiseen liittyviin ongelmiin. Jos henkilö olisi osoittanut korjanneensa aiemman menettelynsä, olisi toimeksiantaja voinut vaatia jopa kolminkertaista vakuutta turvatakseen henkilön mahdollisesti aiheuttamat laiminlyönnit. Vakuus oli korotettu edellä mainituissa tapauksissa ainoastaan viidessä kaksinkertaiseksi, lopuilla se oli normaali tai korotettu vain vähän.

Suurimmalla osalla purun kohteena olleista asuttamisvaiheen päätoimi oli työtön. Toiseksi eniten oli opiskelijoita. Ainoastaan 6 % oli asuttamisvaiheessa työssä. Keskimääräinen kuukausitulojen määrä asuttamisvaiheessa oli noin 500 euroa ja valtaosa purun kohteena olleista oli asuttamisvaiheessa pienituloisia, eli tienasi alle 1000 euroa kuukaudessa. Suurin osa purun kohteena olleista oli siis erilaisilla tuilla eläviä pienituloisia työttömiä tai opiskelijoita. Asunnontarpeen syynä asuttamisvaiheessa oli enemmistöllä asunnottomuus tai muuttouhka. Muuttouhkan tai asunnot-

tomuuden syynä taas on voinut olla aiemman vuokrasuhteen ongelmallinen päättyminen. Kuitenkin on otettava huomioon, että asunnontarpeen syytä tarkasteltaessa syy on henkilön itsensä ilmoittama eikä näin ollen aina todenmukainen, ja neljäsosan kohdalla syytä ei saatu lainkaan tietoon.

Purun kohteena olleiden henkilöiden asuttamisvaiheen luottotietomerkinnöistä ei valitettavasti saatu täysin kaiken kattavaa kuvaa, koska 40 %:lla tiedot luottotietomerkinnöistä puuttuivat kokonaan. Lisäksi ei tiedetä, kuinka monen luottotietomerkintöjä omaavan henkilön asuminen toimeksiantajan asunnossa on mennyt hyvin. Ei voida siis tehdä täysin luotettavia päätelmiä asuttamisvaiheen luottotietomerkintöjen yhteydestä vuokrasopimuksen purkuun. Luottotiedoissa olevien maksuhäiriömerkintöjen voidaan kuitenkin katsoa ennustavan melko hyvin henkilön tulevaa maksukäyttäytymistä. Niiden tarkastelussa tulisi kiinnittää huomiota merkintöjen määrään ja laatuun: onko merkintöjä paljon ja millaisiin velkasuhteisiin ne perustuvat. Purun kohteena olleista kolmasosalla oli luottotietomerkintöjä. Suurimmalla osalla merkinnät olivat suuruudeltaan yli ja alle 1000 euroa ja merkintöjen määrä oli keskimäärin 6-10 kappaletta. Asumiseen liittyviä luottotietomerkintöjä oli 25:lla. Vain vähäisiä merkintöjä, eli suuruudeltaan alle 1000 euroa, oli ainoastaan yhdeksällä, ja alle kuusi merkintää vain 11 henkilöllä. On otettava myös huomioon, että vaikka merkintöjä olisi ollut vain yksi alle 1000 euron suuruinen, on se silti voinut liittyä asumiseen.

Luottotietomerkinnöistä ja niiden laadusta tai määrästä huolimatta vuokrasopimusta ei oltu tehty lähellekään kaikissa tapauksista määräaikaiseksi eikä vakuutta oltu korotettu, vaikka riski ainakin vuokranmaksun laiminlyönnille on ollut useiden henkilöiden kohdalla ilmeinen. Kaikista puretuista vuokrasopimuksista vakuus oli suuruudeltaan normaali jopa 70 %:ssa, vaikka vakuus on yksi merkittävimmistä turvakeinoista, joilla vuokranantaja voi ennakoida mahdollisia vuokralaisen laiminlyönnistä johtuvia tappioita. Vuokrasopimus oli aluksi määräaikainen hieman yli puolessa kaikista puretuista sopimuksista, loppuissa tapauksista vuokrasopimus tehtiin heti toistaiseksi voimassa olevaksi.

Opinnäytetyössä tarkasteltiin nimenomaan asuttamisvaiheessa henkilöstä esiin tulleiden tietojen vaikutusta vuokrasuhteiden ongelmallisiin päättymisiin sekä haluttiin kehittää toimeksiantajan palveluprosesseja niin, että ongelmia voitaisiin jatkossa ennaltaehkäistä. Prosessien kehittämisessä keskitytään siis enemmän asukasvalintavaiheeseen kuin asumisen aikaisiin tapahtumiin. Aravalainsäädännöstä johtuen toimeksiantaja ei voi täysin vapaasti valita asukkaitaan tai kieltäytyä tarjoamasta asuntoa millä tahansa perusteella. Asunnontarjoamisesta ei voida kieltäytyä esimerkiksi vetoamalla henkilön tuloihin, päätoimeen, asunnontarpeen syyhyn tai vähäisiin luottotie-

tomerkintöihin. Jos toimeksiantaja tunnistaa riskin asuntoa hakevassa henkilössä: asunnonhakija on esimerkiksi pari pientä luottotietomerkintää omaava 24 –vuotias työtön vailla ammattia oleva mieshenkilö, voi hän varautua mahdollisiin tuleviin ongelmiin ainakin vakuudella sekä vuokrasopimuksen kestolla.

Vuokrasopimus voitaisiin riskihenkilöiden kohdalla tehdä aluksi määräajaksi ja määräajan olisi syytä olla riittävän pitkä, jotta toimeksiantaja voi nähdä, kuinka asuminen alkaa sujua. Yksi muutaman kuukauden pituinen määräaikainen sopimus lienee vielä liian lyhyt osoittamaan asumisen onnistumista. Sopimuksia voitaisiin tehdä ainakin kaksi muutaman kuukauden määräajaksi kerrallaan. Kolmas perättäinen määräaikainen alle kolmen kuukauden mittainen vuokrasopimus katsotaan lain mukaan toistaiseksi voimassa olevaksi sopimukseksi. Vuokrasopimusta ei jatkettaisi, mikäli vuokralainen laiminlöisi velvollisuuksiaan eli jättäisi esimerkiksi vuokriaan maksamatta tai aiheuttaisi häiriötä. Lisäksi toimeksiantaja voisi vaatia korotettua vakuutta. Toimeksiantaja voisi määritellä selkeän linjan ja tehdä esimerkiksi riskiluokituksen sen suhteen, minkälaisissa tilanteissa käytetään kolmen kuukauden vuokran suuruista maksimivakuutta, milloin vakuus olisi kaksinkertainen ja milloin sitä on tarpeen korottaa vain hieman. Vakuus on tärkeä keino ennakoida mahdollisia tulevia vuokralaisen laiminlyönnistä johtuvia tappioita eikä laki aseta sille muita ehtoja, kuin maksimimäärän ja kohtuullisuusvaatimuksen.

Riskiluokituksella asunnonhakijat voitaisiin jakaa eri luokkiin riskin suuruuden perusteella. Esimerkiksi pienituloiset, työttömät henkilöt tai opiskelijat, jotka ovat ilmoittaneet asunnontarpeen syykseen asunnottomuuden tai muuttouhkan, mutta joilla ei ole luottotietomerkintöjä ja aiempi asuminen olisi henkilön kertoman perusteella sujunut hyvin, voisivat kuulua vähäiseen riskiluokkaan 1. Riskiluokkaan 2 taas voisivat kuulua esimerkiksi työttömät tai opiskelijat, pienituloiset henkilöt, joilla on muutama vähäinen luottotietomerkintä, mutta asuminen on sujunut aina hyvin. Riskiluokassa 2 vakuus voisi olla esimerkiksi korotettu 1,5 -kertaiseksi ja vuokrasopimus aluksi määräaikainen. Riskiluokka kasvaisi riskin suuruuden myötä ja myös vuokrasuhteen ehdot tiukentuisivat. Tätä riskiluokitusta sovellettaisiin kaikkien asunnonhakijoiden kohdalla.

Jos asunnonhakuvaiheessa huomataan, että henkilön riski laiminlyödä velvollisuuksiaan vuokralaisena on suuri tai erittäin suuri, toimeksiantaja voi kieltäytyä tarjoamasta asuntoa. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi henkilön aiempaan asumiseen liittyvät luottotietomerkinnät tai muu tieto aiempaan asumiseen liittyvistä laiminlyönneistä sekä suuret ja toistuvat maksuhäiriömerkinnät luottotiedoissa. Jos henkilö on lisäksi pienituloinen eikä ole osoittanut korjanneensa tai muuttaneensa aiempaa menettelyään, joka on johtanut luottotietomerkintöihin tai asumisen ongelmiin,

voidaan olettaa riskin olevan erittäin suuri. Kaikkien purun kohteena olleiden henkilöiden kohdalla esimerkiksi aiemmat asumiseen liittyvät laiminlyönnit eivät välttämättä ole edes tulleet esille, ja siksi toimeksiantajan olisi hyvä asukasvalintavaiheessa esittää asunnonhakijalle tarkentavia kysymyksiä, jos esimerkiksi asuntohakemus tai sen liitteet antavat siihen aiheutta. Jos henkilö on esimerkiksi ilmoittanut asunnontarpeensa syyksi asunnottomuuden tai muuttouhan, olisi hyvä kysyä, mistä nuo syyt johtuvat. Tai henkilön ollessa pienituloinen voisi tiedustella hänen vuokranmaksukykyään sekä tarkistaa, että henkilö tietää asumistuesta sekä aikoo sitä hakea. Jos asukkaaksi kuitenkin päätetään valita henkilö, jonka kohdalla riski vuokrasuhteeseen liittyville ongelmille on erittäin suuri, tulisi vakuuden aina olla vähintään kaksinkertainen ja vuokrasopimuksen aluksi riittävän pitkän aikaa määräaikainen eikä sitä tulisi jatkaa, mikäli henkilö vähänkin laiminlyö velvollisuuksiaan vuokralaisena.

Valtaosa purun kohteena olleista huoneistoista oli kooltaan pieniä ja vuokraltaan edullisia, joten voidaan olettaa, että vuokrasopimusten purut eivät ole johtuneet liian suurista tai kalliista asunnoista. Neljäsosalla purun kohteena olleista vuokralaisista asumistuki ohjattiin suoraan vuokranantajan tilille. Koska huomattavan suuri osa purun kohteena olleista oli pienituloisia ja näin ollen mahdollisesti oikeutettuja Kelan asumistukeen, voidaan olettaa, että kaikki eivät joko ole osanneet hakea asumistukea tai eivät ole sitä ohjanneet vuokranantajan tilille, vaikka vuokrasopimuksessa näin edellytetään. Vuokrasopimuksentekotilanteessa voisi aina muistuttaa tulevaa vuokralaista asumistuen hakemisesta ja painottaa sen ohjaamisesta suoraan vuokranantajalle. Käytännössä asumistukiasiaa on mahdotonta seurata tai tarkistaa kaikkien vuokralaisten kohdalla, mutta sitä voitaisiin tehdä henkilöille, joilla on jatkuvasti vuokrarästä tai jotka ovat purku-uhan alla. Vuokranantaja voi pyytää Kelalta asumistuen maksua itselleen, jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen vähintään kahden perättäisen kuukauden ajalta.

Opinnäytetyössä ei tutkittu asumisen aikaisia tapahtumia, joten on otettava huomioon, että henkilön tilanne vuokrasopimuksen purkuhetkellä ei ole välttämättä ollut sama kuin asuttamisvaiheessa. Vaikka hieman yli puolessa kaikista tehdyistä puruista asumista oli takana vain alle vuosi, on henkilön elämäntilanne silti voinut jollakin tapaa muuttua. Lähes 90 %:lla purun kohteena olleista henkilöistä oli vuokrarästä purkuhetkellä ja 70 %:ssa kaikista puruista purkuperusteena oli vuokranmaksun laiminlyönti. Puolessa tapauksista vuokrarästin määrä oli kahden kuukauden vuokran määrä tai enemmän, hieman yli kolmasosalla rästä oli vähemmän kuin kahden kuukauden vuokran verran. Seuraavaksi eniten vuokrasopimuksen purkuja tehtiin häiritsevän elämän sekä huoneiston huonon hoidon perusteella. Hieman alle puolessa tehdyistä puruista tilanne oli se, että purku raukesi ja asuminen sai syystä tai toisesta jatkua. Yleensä syynä oli se, että vuokralainen

maksoi vuokrarästinsä joko kokonaan tai osittain. Hieman yli puolessa purkutilanteista purku taas ei rauennut eli vuokralainen muutti pois huoneistosta purun johdosta tai jouduttiin hakemaan häätöä.

Toimeksiantajan käytäntönä on ollut, että lähes kaikissa tapauksissa vuokrasopimus puretaan ensin, ja jos vuokralainen ei korjaa menettelyään tai muuta pois purun johdosta, haetaan vasta sitten häätöä käräjäoikeudelta. Tuota toimintatapaa voisi kuitenkin miettiä. Vuokrasopimuksista valtaosa purettiin vuokranmaksun laiminlyönnin perusteella. Kun purkuperusteena on vuokranmaksun laiminlyönti, vuokranantajan kannalta nopeinta olisi haastaa suoraan vuokralainen oikeuteen eli hakea häätöä vuokranmaksun laiminlyöntien johdosta, koska purkamisilmoituksesta käy myös haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi. Tällä tavoin toimittaessa yksi vaihe prosessissa jäisi kokonaan pois eikä toimeksiantajalla kuluisi aikaa purkuilmoituksen tekoon ja sen tiedoksiantoon tai tilanteen seurantaan, ja purun tiedoksianto saataisiin haastemiehen kautta aina varmuudella perille vuokralaiselle. Tarvittaessa haastehakemus voitaisiin perua, mikäli vuokralainen esimerkiksi maksaisi vuokrarästinsä. Jos vuokrasopimuksen purkamisella tavoitellaan aina vain sitä, että vuokralainen saadaan maksamaan vuokrarästinsä, tulisi siihen yrittää puuttua ennemminkin vuokranperintään liittyvillä toimenpiteillä. Jos vuokralaisen vuokrasopimus puretaan ja hän rästit maksaessaan saa kuitenkin jatkaa asumista huoneistossa, ja tämä toistuu esimerkiksi useaan kertaan, menettää vuokrasopimuksen purkaminen merkityksensä. Purun tarkoituksena on kuitenkin loppujen lopuksi päättää vuokrasuhde välittömästi vakavan laiminlyönnin vuoksi, ei muistuttaa vuokralaista vuokrarästeistään ja saada häntä maksamaan ne.

Toimeksiantaja haki yhteensä 41 kertaa häätöä vuosina 2010–2011. Neljässä tapauksessa häätöä haettiin, koska vuokralaisen määräaikainen vuokrasopimus oli päättynyt eikä vuokralainen ollut muuttanut pois huoneistosta. Lopuissa tapauksista häätöä haettiin, koska vuokralainen ei ollut vuokrasopimuksen purkamisesta huolimatta muuttanut pois huoneistosta. Häädöistä noin puolet pantiin täytäntöön ja loput peruttiin, koska vuokralainen muutti itse pois huoneistosta tai asuminen sai edelleen jatkua.

Vuosina 2010–2011 puretuista vuokrasopimuksista suurin osa päättyi jossakin vaiheessa ongelmallisesti eli joko tutkittavaan tai myöhäisempään purkuun taikka häätöön, eli vaikka tutkimuksen kohteena olleista puruista vajaa puolet olikin rauennut, ei se ole silti tarkoittanut, että vuokralainen olisi korjannut menettelyään pysyvästi. 10 % purun kohteena olleista vuokralaisista asuu toimeksiantajan asunnossa edelleen ja 21 % irtisanoi vuokrasopimuksensa jossakin vaiheessa itse. Vaikka asuminen olisi päättynyt vuokralaisen omasta tahdosta tai vuokralainen asuisi toimeksian-

tajan asunnossa edelleen, ei voida tietää, onko asuminen siltikään ollut myöhemmin ongelmaton. Tämänkin perusteella voisi miettiä, johtaako toimeksiantajan nykyinen käytäntö, jossa vuokrasopimus aina puretaan ennen hädän hakemista, aina parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen toimeksiantajan kannalta. Halutaanko toistuvasti vuokranmaksuaan laiminlyövä asukas, joka työllistää toimeksiantajaa jatkuvien purkuilmoitusten muodossa, pitää asukkaana vain sillä perusteella että tämä maksaa vuokrarästinsä aina ollessaan purku-uhan alla? Purettujen vuokrasopimusten kokonaiskesto vaihteli tasaisesti alle kuuden kuukauden pituisista yli kahden vuoden pituisiin vuokrasopimuksiin.

Kolme neljäsosaa purun kohteena olleista vuokralaisista jäi asumisen jälkeen velkaa toimeksiantajalle ja puolessa näistä tapauksista vakuus ei riittänyt kattamaan saatavia. Velkasaatavat koostuivat pääasiassa vuokra-, remontti- ja siivoussaatavista. Keskimääräinen saatavien määrä vuokruuden pidätyksen jälkeen oli 1530 euroa. Kaikista vakuuden pidättämisen jälkeen velkaa toimeksiantajalle jääneistä henkilöistä ainoastaan seitsemän on suorittanut velan kokonaisuudessaan toimeksiantajalle joko itse vapaaehtoisesti tai ulosoton kautta eli suuri osa saatavista on edelleen vuokranantajan tappiota. Saatavatilannetta, asumisen kestoa ja vuokrasuhteen päättymiseen on tarkasteltu 31.8.2013 saakka, joten tilanne on sen jälkeen voinut jonkin verran muuttua.

Yhteenvedona tutkimuksen perusteella voitaisiin sanoa, että jo asuttamisvaiheessa voidaan tunnistaa tiettyntyyppisiä henkilöitä, joiden kohdalla riski vuokrasuhteeseen liittyville ongelmille on suurempi. Riskiä voidaan pienentää ainakin jättämällä valitsematta tiettyntyyppinen henkilö asukkaaksi tai käyttämällä tehokkaammin ja johdonmukaisemmin vuokranantajan merkittävimpiä turvakeinoja vuokralaisen aiheuttamien laiminlyöntien varalta, eli vakuutta sekä vuokrasopimuksen kestoa. Asunnonhakijoille voitaisiin tehdä riskiluokitus tämän tutkimuksen tulosten perusteella. Lisäksi voitaisiin miettiä, onko toimeksiantajan tekemän vuokrasopimuksen purku vuokranmaksun laiminlyöntitilanteessa aina paras tapa päättää vuokrasopimus. Nopeinta olisi hakea häätöä suoraan käräjäoikeudelta. Tutkimus on osoittanut, että vaikka vuokralainen tehdyn purun jälkeen maksaisi vuokrasaatavat ja asuminen jatkuisi, ongelmat usein jatkuvat edelleen ja asuminen voi päättyä purkuun tai häätöön joka tapauksessa jossakin vaiheessa. Lisäksi vuokralainen jäi lähes aina velkaa asumisen jälkeen, vaikka olisikin yhden tai useamman kerran maksanut rästivuokrat purkuilmoituksen jälkeen. Nopeinta, tehokkainta ja tarkoituksenmukaisinta on hakea heti häätöä tilanteessa, jossa vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksun vähintään kahden kuukauden ajalta ja vuokranmaksun laiminlyönti on toistuvaa.

9 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli kuvata vuokrasuhteen eri vaiheet sekä vuokrasopimuksen purkaminen ja häätö prosesseina. Lisäksi tavoitteena oli löytää syitä vuokrasopimusten purkujen ja häätöjen taustalla sekä havaita jo asuttamisvaiheessa tekijöitä, jotka mahdollisesti liittyvät vuokranmaksun tai muiden vuokrasuhteen velvoitteiden laiminlyöntien uhkaan, ja sitä kautta kehittää toimeksiantajayrityksen asukasvalintaa sekä palveluprosesseja. Työ on tehty vuokranantajan näkökulmasta. Tutkimusmenetelminä opinnäytetyössä käytettiin lainoppia sekä tilastollista tutkimusta. Keskeisimpänä lähteenä käytettiin voimassaolevaa lainsäädäntöä. Tutkimusaineisto koostui toimeksiantajayrityksen vuokralaisiin kohdistuneista purku- ja häätötapauksista vuosina 2010 – 2011. Aineistoa analysoitiin SPSS –ohjelman avulla.

Ehdottomasti haasteellisimmaksi osa-alueeksi opinnäytetyössä muodostui tilastollisen tutkimuksen toteuttaminen. Yhteensä 146 vuokralaisen asiakirjojen ja tietojen kerääminen tutkimusta varten osoittautui erittäin haastavaksi ja aikaa vieväksi, koska asiakirjoista suurin osa piti kerätä useasta paikasta: toimeksiantajan sähköisistä järjestelmistä ja kirjallisista arkistoista. Lisäksi tietojen kerääminen 39 kysymystä sisältävälle tutkimuslomakkeelle, joita täytettiin yhteensä 176, vei aikaa. Joidenkin henkilöiden kohdalla kaikkia asiakirjoja ei löytynyt lainkaan. Harmillista oli, että tieto asuttamisvaiheen luottotietomerkinnöistä puuttui niin suurelta osalta tutkimuksen kohteena olleista henkilöistä, koska toimeksiantaja halusi selvittää erityisesti luottotietomerkintöjen vaikutusta vuokrasuhteiden ongelmallisiin päättymisiin. Tutkimuslomaketta olisi lisäksi pitänyt aluksi testata useammalle tapaukselle, koska tutkimuksen edetessä se muokkautui muutamaan otteeseen. Myös tutkimuksen tulosten analysointi SPSS –ohjelmalla toi aluksi haasteita, koska ohjelma ei ollut entuudestaan tuttu. Hyvien ohjeiden avulla sen käytön kuitenkin oppi nopeasti.

Haasteita toi myös lainopillisen näkökulman säilyttäminen työssä sekä relevantin lähdeaineiston löytäminen. Vuokrasopimuksen purkamiseen liittyviä tutkimuksia ei ole juuri tehty aikaisemmin, joten aiheeseen liittyvää kirjallisuutta ja muuta lähdeaineistoa löytyy melko vähän. Häädöstä sen sijaan on kirjoitettu ja sitä on tutkittu enemmän. Vuokrasuhteen päättymiseen liittyviin ongelmiin, kuten purkuun tai häätöön, liittyvä näkökulma on usein lähinnä sosiaalipoliittinen, ei lainopillinen.

Haasteellisuuden lisäksi opinnäytetyö oli erittäin mielenkiintoinen ja mukaansatempaava prosessi. Kun aikaa työn tekemiseen kunnolla löytyi, veti työ mukaansa ja sen tekemiseen uppoutui täysin. Teoriaosuudessa uuden tiedon löytäminen, oppiminen ja ymmärtäminen synnyttivät ahaa

–elämyksiä useaan otteeseen, ja työn empiirisen osuuden työstäminen oli valtavan mielenkiintoista, kun oman tutkimuksen tulokset alkoivat näkyä. Mielestäni opinnäytetyön teoria- ja empiirinen osuus kohtaavat hyvin ja työssä kerrotaan vastaukset esitettyihin tutkimuskysymyksiin.

Tutkimuksesta käy ilmi tie asuttamisvaiheesta vuokrasuhteen ongelmalliseen päättymiseen ja työssä kuvataan vuokrasopimuksen purkaminen ja häätö prosesseina. Henkilön asuttamisvaiheen tiedoista oli löydettävissä tiettyjä tekijöitä, joilla voidaan katsoa olevan yhteys vuokrasopimuksen purkuun tai häätöön. Syitä toimeksiantajan tekemille vuokrasopimusten puruille sekä hakemille häädöille löydettiin. Toimeksiantaja voi hyödyntää opinnäytetyön tuloksia toiminnassaan ja mahdollisesti kehittää ainakin asukasvalintaprosessiaan.

Hyvä jatkotutkimusaihe voisi olla ainakin asumisen aikaisten tapahtumien merkitys suhteessa vuokrasuhteen ongelmalliseen päättymiseen ja vuokranantajan vaikutusmahdollisuus asumisen aikaisiin tapahtumiin. Lisäksi yksi aihe voisi olla vuokrasopimusten purkaminen häiritsevän elämän vuoksi: kuinka tunnistaa jo asuttamisvaiheessa riskihenkilöt, kuinka usein keskimäärin annetaan varoituksia ennen sopimuksen purkamista, onko yleensä samanaikaisesti myös vuokrarästä ja niin edelleen. Myös erilaisia toimeksiantajayrityksen prosesseja voisi tutkia ja sitä kautta kehittää niitä. Tutkittavia prosesseja voisivat olla esimerkiksi saatavien perintä asumisen aikana ja sen jälkeen tai asumisen aikaisiin ongelmiin tai häiriöihin puuttuminen. Jos luottotietomerkintöjen yhteyttä vuokranmaksuongelmiin tai vuokrasuhteiden päättymisiin haluttaisiin selvittää tarkemmin, voisi tutkimuksen kohteeksi kaikki vuokranantajan asuntoon muuttaneet vuokralaiset tietyltä aikaväliltä eikä ainoastaan niitä, joiden sopimus on purettu tai joille on haettu häätöä. Lisäksi olisi huolehdittava, että tutkimuksen kohteena olevien henkilöiden luottotiedot asuttamisvaiheessa varmuudella tarkistetaan ja tieto luottotiedoista liitetään henkilön asiakirjoihin, jotta luottotietoja voidaan kaikkien tutkimuksen kohteena olevien osalta tutkia. Mielenkiintoista olisi myös verrata ja tutkia rinnakkain ongelmallisesti ja hyvin päättäneitä vuokrasuhteita: voiko hyvän vuokralaisen tunnistaa jo asuttamisvaiheessa?

LÄHTEET

Aravalaki 17.12.1993/1189.

Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190.

Asetus ulosottomaksuista 13.1.1995/35.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2013a. ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa. Hakupäivä 19.10.2013. http://www.ara.fi/fi-FI/ARAn_esittely.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2013b. Asuntomarkkinakatsaus 2/2013. Hakupäivä 19.10.2013. http://www.ara.fi/fiFI/ARAtietopankki/Asuntomarkkinakatsaus/Asuntomarkkinakatsaukset_2013/Asuntomarkkinakatsaus_22013%2811207%29.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2013c. Asukasvalintaopas 2013. Hakupäivät 19.10.2013 ja 2.11.2013. <http://www.ara.fi/download/noname/%7B03C4AF989E294A8E8512D637DF5FD187%7D/52566>.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2013d. Häätöprosessi. Hakupäivä 20.10.2013. http://www.ara.fi/fiFI/ARAtietopankki/Asumisneuvonnan_opas/Asumisneuvonnan_tyotavat/Haato/Haatoprosessi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2013e. Häätö. Hakupäivä 20.10.2013. http://www.ara.fi/fiFI/ARAtietopankki/Asumisneuvonnan_opas/Asumisneuvonnan_tyotavat/Haato.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2013f. Häätötilastot. Hakupäivä 20.10.2013. http://www.ara.fi/fiFI/ARAtietopankki/Asumisneuvonnan_opas/Asumisneuvonnan_tustaa/Haatotilastot.

Asumistukiasetus 12.11.1992/949.

Asunnonvuokraus. 2013. Asunnonvuokraajan tietopaketti. Hakupäivä 21.10.2013. <http://www.asunnonvuokraus.com/vuokraajalle/tietopaketti>.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat SVA ry & Vuokralaisten Keskusliitto ry. 2008. Hyvä vuokratapa. Hakupäivä 20.10.2013. <http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2008-09-22T17-03-5615.pdf>.

Eduskunnan oikeusasiamiehen kannanotto 11.11.2008 Dnro 1354/4/07. Maksuhäiriöiden huomiointi opiskelija-asuntojen asukasvalinnoissa. Hakupäivä 20.10.2013. www.eduskunta.fi.

Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta 304/1994. Hakupäivä 20.10.2013. <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940304>.

Hallituksen esitys eduskunnalle valtion tuella rahoitettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan sekä omistusasuntolainojen tuen myöntämisen perusteita koskeva lainsäädäntö 47/2006 vp. Hakupäivä 17.10.2012. <http://www.edilex.fi/he/fi20060047.pdf>.

Hienonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2010. Hyvä vuokrasuhde. Käytännön opas asunnon vuokraukseen. Helsinki: Cosmoprint Oy.

Hirvonen, J. 2010. Tulorajat poistuivat – muuttuiko mikään?. Hakupäivä 19.10.2013. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/37971/SY13_2010_Tulorajat_poistuivat.pdf?sequence=1.

Jouttimäki, P. 2008. Häätö elämän käännekohtana. Sosiaalityön pro gradu –tutkielma. Helsinki: Helsingin yliopisto.

Kanerva, A. & Kuhanen, P. 2003. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kela 2012a. Enimmäisasumismenot. Hakupäivä 20.10.2013. http://www.kela.fi/kenelle_enimmaisasumismenot.

Kela 2012b. Vuokranantajat. Hakupäivä 9.11.2013. <http://www.kela.fi/vuokranantajat>.

Keva. 2013. Varallisuusrajat ja tulot. Hakupäivä 19.10.2013. http://www.keva.fi/fi/vuokrakohteet/asunnot/asunnon_hakeminen/Sivut/varallisuusrajat_tulot.aspx.

KKO 25.8.2003 T 1995, Finlex.

Kuluttajaliitto ry. 2012. Vuokraopas. Neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle. Hakupäivät 19.10.2013 ja 20.10.2013. http://www.kuluttajaliitto.fi/files/1547/VUOKRAOPAS_FI_2012.pdf.

Kuluttajavirasto. 2013a. Maksuhäiriömerkintä vaikeuttaa elämää. Hakupäivät 4.11.2012 ja 19.10.2013. <http://www.kuluttajavirasto.fi/Page/2ff9062b-86a0-4ca7-a977-fb34b853673f.aspx>.

Kvist, L. 2012. Kannabiksen kotiviljely voi aiheuttaa isot tuhot. Hakupäivä 20.10.2013.
<http://www.helsinginuutiset.fi/artikkeli/111076-kannabiksen-kotiviljely-voi-aiheuttaa-isot-tuhot>.

Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442.

Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista 26.7.1993/701.

Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604.

Lakialoite 11/2013 vp. Laki aravalain 15 a ja 15 d §:n sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Hakupäivä 19.10.2013.
[http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw/trip?\\${APPL}=utpla&\\${BASE}=faktautPLA&\\${THWIDS}=0.12/1382180232_158001&\\${TRIPPIFE}=PDF.pdf](http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw/trip?${APPL}=utpla&${BASE}=faktautPLA&${THWIDS}=0.12/1382180232_158001&${TRIPPIFE}=PDF.pdf).

Luottotietolaki 11.5.2007/527.

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4.

Oulun kaupunki. 2013. Vuokra-asunnot. Hakupäivä 19.10.2013.
<http://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/vuokra-asunnot>.

Saarnilehto, A. 2009. Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki: Talentum.

Salovaara-Karstu, C. & Muttillainen, V. 2004. Asuntohäädöt 2000-luvun Suomessa. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 2004/213. Hakupäivä 20.10.2013.
<http://www.optula.om.fi/Etusivu/Julkaisut/Tutkimuksiasarja/1215523704702>.

Suomen Asiakastieto Oy. 2013a. Usein kysyttyä. Hakupäivä 19.10.2013.
<http://www.asiakastieto.fi/web/fi/asiakastieto/tietoa-kuluttajille/usein-kysyttya>.

Suomen Asiakastieto Oy. 2013b. Maksuhäiriötilastot 1-6/2013. Hakupäivä 19.10.2013.
<http://www.asiakastieto.fi/documents/46608/48898/Maksuh%C3%A4iri%C3%B6tilastot+062013/39e66354-4a0a-4b73-bd93-89bf76251c98>.

Suomen Asiakastieto Oy. 2013c. Mikä on oman kuntasi maksuhäiriöriski? Hakupäivä 19.10.2013.
<http://www.omatieto.fi/kartta/kartta.html>.

Suomen Vuokranantajat ry. 2013. Luottotiedot. Hakupäivä 19.10.2013.
<http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimuksentekeminen/luottotiedot/>.

Tilastokeskus. 2013. Asunnoton. Hakupäivä 29.10.2013.
<http://www.tilastokeskus.fi/meta/kas/asunnoton.html>.

Ulosottokaari 15.6.2007/705.

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 166/2008.

Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä 19.10.2006/904.

Ympäristöministeriön asetus asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaavasta 1.7.2004/537.

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 9/600/2013. Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta. Hakupäivä 19.10.2013.
<http://hekalaisetfibi.directo.fi/@Bin/1cad44f73a9731aeb2e4622dbb29c9e5/1382182586/application/pdf/407417/Luonnos%20hallituksen%20esitykseksi%20kohtuuhintaisen%20valtion%20tukem an%20vuokraasuntotuotannon%20edellytysten%20parantamista%20koskevaksi%20lains%C3%A4%C3%A4d%C3%A4nn%C3%B6ksi%2025.9.2013.pdf>.

LIITTEET

Liiteluettelo

LIITE 1 Tutkimuslomake

Lomakenumero:

Perustiedot:

1. Vuosi, jona purkuilmoitus on tehty:

2. Purkuilmoitus koskee:

1. 1 henkilöä

2. 2 henkilöä

Liittyy lomakkeeseen:

3. Aikaisempia purkuilmoituksia:

1. Ei

2. Kyllä

Liittyy lomakkeeseen:

4. Sukupuoli:

1. Mies

2. Nainen

5. Ikä purkuhetkellä:

Asuttaminen/asuminen:

6. Sisäinen asunnon vaihto:

1. Kyllä

2. Ei

7. Kotipaikka:

1. Oulu

2. Muu

8. Päätoimi:

1. Työ

6. Armeija/siviilipalvelus

2. Opiskelu

7. Sairausloma

3. Työtön

8. Eläke

4. Työvoimapolitiittinen sijoitus

9. Muu

5. Kotiäiti/-isä

10. Ei ilmoittanut/ei tiedossa

9. Kuukausitulot (€/kk):

10. Asunnontarpeen syy:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 1. Muuttouhka | 6. Liian korkea vuokra |
| 2. Ahtaasti asuvat | 7. Itsenäistyminen |
| 3. Avio-/avioero | 8. Perheen perustaminen |
| 4. Paikkakunnan vaihto työn takia | 9. Asunnoton |
| 5. Terveystelliset syyt | 10. Muu syy, mikä: |
| 11. Ei tiedossa | |

11. Onko purkuja/häätöjä aikaisemmilta vuokranantajilta:

- | | | |
|----------|--------------|-------|
| 1. Kyllä | 2. Ei tietoa | 3. Ei |
|----------|--------------|-------|

12. Luottotietomerkintöjä:

- | | | |
|----------|-------|-----------------------------|
| 1. Kyllä | 2. Ei | 3. Ei tietoa/ei tarkastettu |
|----------|-------|-----------------------------|

13. Yksipuolisia tuomioita: kpl

14. Ulosottomerkintöjä: kpl

15. Luottotietomerkintöjä yhteensä: kpl

16. Merkintöjä asumiseen liittyen:

- | | |
|----------|-------|
| 1. Kyllä | 2. Ei |
|----------|-------|

17. Merkintöjä yksityishenkilöille:

- | | |
|----------|-------|
| 1. Kyllä | 2. Ei |
|----------|-------|

18. Merkintöjen suuruus

- | | | |
|----------------------|-----------------|-------------|
| 1. \leq 1000 euroa | 2. > 1000 euroa | 3. Molempia |
|----------------------|-----------------|-------------|

19. Velkajärjestely:

- | | |
|----------|-------|
| 1. Kyllä | 2. Ei |
|----------|-------|

20. Vuokrasopimuksen kesto:

1. Yksi toistaiseksi voimassa oleva sopimus
2. Yksi tai useampi määräaikainen sopimus
3. Yksi tai useampi määräaikainen, jonka jälkeen tehty toistaiseksi voimassa oleva sopimus

21. Vakuus:

1. Normaali
2. Korotettu < 1,5 -kertaiseksi
3. Korotettu 1,5 -kertaiseksi
4. Korotettu kaksinkertaiseksi tai suuremmaksi

22. Vakuuden maksaja:

- | | | |
|---------|------------------|--------------------------|
| 1. Itse | 2. Sosiaalitoimi | 3. Itse ja sosiaalitoimi |
|---------|------------------|--------------------------|

23. Asunnon sijainti (kaupunginosa):

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. Jääli | 7. Metsokangas |
| 2. Talvikangas | 8. Kempele |
| 3. Kynsilehto | 9. Toppilansaari |
| 4. Peltola | 10. Meri-Toppila |
| 5. Hiironen | 11. Välivainio |
| 6. Kaakkuri | 12. Rajakylä |
| | 13. Kuivasranta |

24. Asunnon koko:

- | | |
|-----------|--------------|
| 1. Yksiö | 3. Kolmio |
| 2. Kaksio | 4. Soluhuone |

25. Vuokran määrä sopimuksentekohetkellä:

Vuokrasopimuksen purkaminen:

26. Purkamisperuste

1. Vuokranmaksun laiminlyönti
2. Vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto
3. Käyttötarkoituksen vastainen käyttö
4. Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä
5. Huoneiston huono hoito
6. Järjestysmääräysten rikkominen
7. Muu

27. Asumisen kesto purkuhetkellä:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|---------------------|
| 1. ≤ 6 kuukautta | 2. 7-12 kuukautta | 3. Yli 12 kuukautta |
|-----------------------|-------------------|---------------------|

28. Vuokrarästä purkuhetkellä:

- | | | |
|----------|-------|----------------|
| 1. Kyllä | 2. Ei | 3. Ei tiedossa |
|----------|-------|----------------|

29. Vuokrarästin määrä purkuhetkellä:

- | | | | |
|----------------------|------------|------------|-------------|
| 1. 0-1,5 kk:n vuokra | 2. n. 2 kk | 3. n. 3 kk | 4. Yli 3 kk |
| 5. Ei tiedossa | | | |

30. Maksetaanko asumistuki suoraan vuokranantajalle:

- | | | |
|----------|-------|----------------|
| 1. Kyllä | 2. Ei | 3. Ei tiedossa |
|----------|-------|----------------|

31. Onko tehty maksusuunnitelmia:

- | | | |
|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 1. Kyllä, kirjallinen | 2. Kyllä, suullinen | 3. Ei/ei tiedossa |
|-----------------------|---------------------|-------------------|

32. Tilanne purkuilmoituksen jälkeen:

1. Purku raukesi, koska rästit maksettiin / tehtiin maksusuunnitelma

2. Purku raukesi, koska oli aiheeton
3. Purku raukesi muusta syystä
4. Muutti pois sovittuna päivänä
5. Ei muuttanut pois sovittuna päivänä vaan hieman myöhemmin
6. Ei muuttanut pois, jouduttiin hakemaan häätö

33. Haettiin häätö:

1. Kyllä
2. Ei, koska muutti pois purun johdosta
3. Ei, koska asuminen sai jatkua

34. Häädön täytäntöönpano:

1. Häätö toimitettiin
2. Muutti itse ennen häädön toimitusta eli häätö peruttiin
3. Häätö peruttiin, koska asuminen sai jatkua

35. Jäikö asumisen jälkeen velkaa vuokranantajalle:

1. Kyllä, mutta vakuus riitti kattamaan saatavat
2. Kyllä, vakuus ei riittänyt kattamaan saatavia
3. Ei
4. Ei tietoa, koska asuu edelleen

36. Saatavien laatu:

1. Vuokrasaatavat
2. Muut saatavat
3. Vuokra- ja muut saatavat

37. Saatavien yhteissumma haastehakemuksessa:

38. Asumisen kesto:

- | | | |
|---------------------|-------------------|---------------|
| 1. Alle 6 kuukautta | 2. 6-11 kuukautta | 3. 1-2 vuotta |
| 4. Yli 2 vuotta | 5. Asuu yhä | |

39. Asumisen päättymisen syy:

- | | | |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| 1. Purku | 2. Häätö | 3. Irtisanoi itse |
| 4. Määräaikainen sopimus päättyi | 5. Muu syy | 6. Asuu edelleen |